



RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Immobili in Firenze Via Poggio Gherardo

"XXX S.R.L. IN LIQUIDAZIONE"

Il sottoscritto Geom. Gianluca Catarzi, con studio a Lorenzana (PI) in Via Antonio Gramsci n. 47, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Livorno al n. 995 ed all'Albo dei CTU del Tribunale, Valutatore Europeo Qualificato REV al n. REV-IT/CNGeGL/2022/15 e Certificato UNI 11558:2014 di Livello Avanzato con il n. ICK/SC002 VIPRO/0288-2018, indirizzo di posta elettronica certificata gianluca.catarzi@geopec.it, ad evasione dell'incarico ricevuto da XXX in qualità di liquidatore della "XXX S.r.l. in Liquidazione" con sede legale a XXX (FI) in Via XXX, p. Iva XXX, codice fiscale XXX, di redigere perizia di stima finalizzata alla determinazione del valore di mercato degli immobili di proprietà XXX e XXX posti a garanzia della domanda di concordato della società presentata presso il Tribunale di Firenze, dopo aver eseguito i necessari sopralluoghi ed accertamenti espone la seguente relazione.

INCARICO, LIMITI ED ASSUNZIONI

Si procederà alla descrizione dei beni immobili fornendo quei dati utili puntualizzati al "Capitolo 9 – Rapporto di valutazione" del CVI (Codice delle Valutazioni Immobiliari), con i seguenti limiti ricevuti per l'espletamento dell'incarico sulla base delle specifiche richieste del committente e precisamente:

- descrizione sommaria del bene, con esonero alla misurazione diretta dell'immobile, ed indicazioni di superfici ricavate da elaborati grafici e parzialmente verificate sul posto;
- esonero dell'accertamento della proprietà dei beni e della verifica di gravami ipotecari;
- esonero dall'attività di controllo della documentazione relativa alla legittimità urbanistica, e pertanto la valutazione sarà eseguita nell'ipotesi che l'immobile sia liberamente commerciabile, assumendo pertanto che non vi siano elementi pregiudizievoli che possano incidere sulla stima, con l'eccezione di quanto sarà possibile evincere dalla documentazione eventualmente fornita dal committente;
- determinazione del più probabile "Valore di Mercato" dei beni in conformità degli standards di valutazione, da intendersi come "il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente ed il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione."

Pag. 1

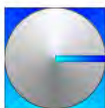


- il giudizio di commerciabilità del bene è dato dallo scrivente sulla base delle norme di Legge in vigore, come esplicate dalla sentenza della Corte di Cassazione Civile a Sezioni unite n. 8230 del 22.03.2019.

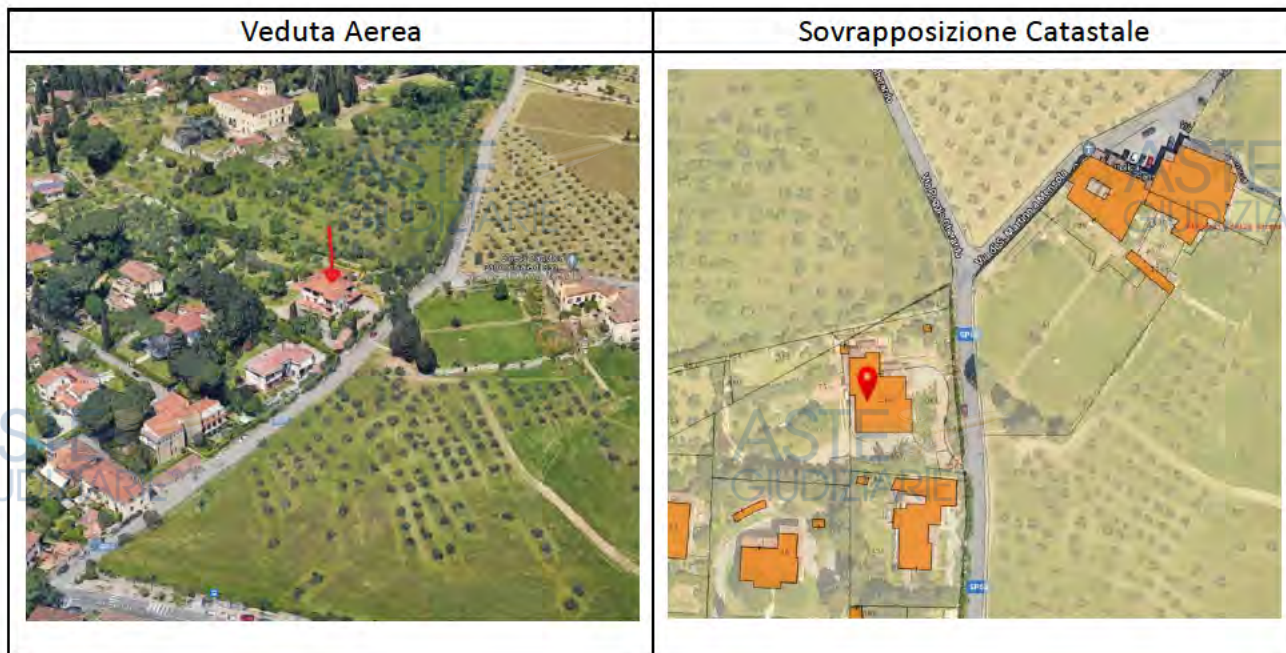
Sommario

1) Appartamento per civile abitazione in Firenze Via Poggio Gherardo n. 25 p.T.	3
Accertamento della Proprietà.....	3
Identificazione Catastale	3
Descrizione della Zona.....	4
Descrizione del Fabbricato	5
Descrizione Dei Beni	5
Riferimenti Urbanistici.....	6
Diritto Reale Stimato e Sopralluogo	6
Valore di Mercato dei Beni.....	6
2) Appartamento per civile abitazione in Firenze Via Poggio Gherardo n. 25 p.S1	11
Accertamento della Proprietà.....	11
Identificazione Catastale	11
Descrizione della Zona.....	12
Descrizione del Fabbricato	13
Descrizione Dei Beni	13
Riferimenti Urbanistici.....	14
Diritto Reale Stimato e Sopralluogo	14
Valore di Mercato dei Beni.....	14
3) Appartamento per civile abitazione in Firenze Via Poggio Gherardo n. 27 p.1°	19
Accertamento della Proprietà.....	19
Identificazione Catastale	19
Descrizione della Zona.....	20
Descrizione del Fabbricato	21
Descrizione Dei Beni	21
Riferimenti Urbanistici.....	22
Diritto Reale Stimato e Sopralluogo	22
Valore di Mercato dei Beni.....	22
Riepilogo Valutazioni.....	26

Pag. 2



1) Appartamento per civile abitazione in Firenze Via Poggio Gherardo n. 25 p.T.



ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ

I beni sono pervenuti agli attuali proprietari XXX e XXX per acquisto fattone da XXX con atto rogato dal Notaio Maria Mengacci in data 30.4.1987 rep. 56142 fasc. 10230, trascritto a Firenze il 28.5.1987 al part. 10579, mentre le sole particelle nel Comune di Fiesole distinte al Catasto Terreni nel foglio 33 mappali 658 e 660 sono pervenute agli stessi XXX e XXX per acquisto fattone da XXX con Atto rogato dal Notaio Simone Calcinai in data 29.9.2010 rep. 7886 racc. 7121, trascritto a Firenze il 21.10.2010 al part. 23624.

Pag. 3

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

APPARTAMENTO CON TERRAZZA E SCANNAFOSSO

Al Catasto Fabbricati del Comune di Firenze il bene, intestato a XXX e XXX, è così individuato:

- Foglio 98 mappale 1447 sub. 501 unito al mappale 3059 sub. 500, categoria A/2 di classe 4^a, consistenza 7 vani, superficie catastale non presente in visura, rendita catastale € 1.211,09.

La planimetria catastale presenta alcune difformità interne consistenti nella realizzazione di un bagno nella camera centrale lato sud, nella trasformazione in cucina della camera singola lato nord ed alcune modifiche alle tramezzature nella zona tra soggiorno e sala da pranzo.

Le difformità rilevate rendono necessario aggiornamento della planimetria catastale il cui costo, ipotizzabile in complessivi € 3.000,00, verrà sottratto al valore stimato del compendio.



RESEDE COMUNE DA ATTRIBUIRSI PER LA QUOTA INDIVISA PARI AD 1/3 DELLA PROPRIETÀ

Al Catasto Fabbricati del Comune di Firenze il bene, privo di intestazione in quanto ente comune, è così individuato:

- **Foglio 98 mappale 3059 sub. 501**, Bene Comune Non Censibile, resede comune ai subb. 500 e 501 della particella 1447.

Al Catasto Terreni del Comune di Firenze il bene, erroneamente intestato a XXX, è così individuato:

- **Foglio 98 mappale 73**, uliveto vigneto di classe 1^a, superficie mq. 1.577, reddito dominicale € 8,96, reddito agrario € 6,52;

Al Catasto Terreni del Comune di Fiesole il bene, erroneamente intestato a XXX, è così individuato:

- **Foglio 33 mappale 121**, uliveto vigneto di classe 1^a, superficie mq. 350, reddito dominicale € 1,99, reddito agrario € 1,45;
- **Foglio 33 mappale 247**, uliveto vigneto di classe 1^a, superficie mq. 30, reddito dominicale € 0,17, reddito agrario € 0,12.

Al Catasto Terreni del Comune di Fiesole il bene, intestato a XXX e XXX, è così individuato:

- **Foglio 33 mappale 658**, uliveto vigneto di classe 1^a, superficie mq. 3, reddito dominicale € 0,02, reddito agrario € 0,01;
- **Foglio 33 mappale 660**, uliveto vigneto di classe 1^a, superficie mq. 38, reddito dominicale € 0,22, reddito agrario € 0,16.

Pag. 4

SPAZIO DI MANOVRA DA ATTRIBUIRSI PER LA QUOTA INDIVISA PARI AD 1/6 DELLA PROPRIETÀ

Al Catasto Terreni del Comune di Firenze il bene, erroneamente intestato a XXX, è così individuato:

- **Foglio 98 mappale 3060**, Fabbricato Urbano da accertare di mq. 70.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Via Poggio Gherardo è una strada che si trova nella zona di Coverciano. Si tratta di una zona residenziale di pregio, circondata da colli e dal fiume Arno. La strada prende il nome dalla storica villa di Poggio Gherardo, che risale al XIV secolo e che ospita oggi un istituto religioso. La zona è ricca di servizi, come negozi, scuole, farmacie e parcheggi. È anche ben collegata al centro storico di Firenze tramite i mezzi pubblici e vicina al raccordo che conduce allo svincolo di Firenze Sud dell'Autostrada A1.



DESCRIZIONE DEL FABBRICATO

Il compendio fa parte di un fabbricato su tre livelli comprendente quattro abitazioni aventi accessi indipendenti, comprese in ampio giardino. Tre appartamenti che sono oggetto della presente perizia appartengono alla stessa proprietà, mentre un appartamento appartiene a soggetti estranei alla procedura concorsuale e, fatta eccezione per lo spazio di manovra adiacente al cancello d'ingresso, non ha diritti di comproprietà sulle parti esterne poste come comuni ai tre appartamenti stimati.

Costruito nel 1970 il fabbricato, elevato su due piani fuori terra ed uno seminterrato, presenta una struttura presumibilmente di muratura, con facciata ad intonaco civile e copertura a falde inclinate con manto di coppi ed embrici.

Al giardino si accede mediante cancello pedonale e carrabile ed un viale in pietra conduce al fabbricato ed alla zona parcheggio. Il giardino, in parte pavimentato in cotto e per lo più a prato ed olivi con presenza di piante ornamentali, si presenta ben curato così come in buono stato si presenta il fabbricato nel suo complesso.

Pag. 5

DESCRIZIONE DEI BENI

Trattasi di un appartamento per civile abitazione posto nel Comune di Firenze in Via Poggio Gherardo n. 25 al piano terreno composto da ampio soggiorno, sala da pranzo, quattro disimpegni, cucina, ripostiglio, due bagni, tre camere matrimoniali delle quali una con bagno, camera singola trasformata in cucina, per una superficie lorda esterna (SEL) di mq. 245 circa, oltre ad una terrazza a livello antistante di mq. 100 circa collegata mediante ampia scala esterna al viale di accesso, e uno scannafosso al piano seminterrato di mq. 33 circa. All'appartamento è abbinata la quota indivisa pari ad 1/3 (un terzo) della proprietà del giardino comprensivo dei viali di accesso avente una superficie complessiva di mq. 2.384 circa (corrispondente ad una superficie di mq. 794), nonché la quota indivisa pari ad 1/6 (un sesto) della proprietà dello spazio di manovra limitrofo ai cancelli di ingresso dalla strada avente una superficie di mq. 70 circa (corrispondente ad una superficie di mq. 11,5 circa).

In normale stato di manutenzione, con finiture di tipo ordinario ed in parte originarie, l'appartamento presenta le seguenti caratteristiche:

- pavimenti in parquet di legno nella quasi totalità dell'appartamento; piastrelle di ceramica in cucina e nei bagni; cotto nel disimpegno;



- pareti rivestite in ceramica nella zona cottura della cucina e nei bagni;
- finestre in legno con vetro singolo e persiane in alluminio;
- porte interne in legno verniciato
- bagno giorno completo di wc, lavabo, bidè e vasca;
- bagno notte completo di wc, lavabo, bidè e doccia;
- bagno camera completo di wc, lavabo, bidè e doccia.

Sono presenti gli impianti di acqua, luce, gas metano, riscaldamento autonomo con radiatori in ghisa, videocitofono, allarme, climatizzazione con pompe di calore a split, tutti sottotraccia.

RIFERIMENTI URBANISTICI

Sulla base della documentazione ricevuta ed in base alle verifiche effettuate sul portale internet del Comune di Firenze si rileva che il fabbricato è stato costruito in forza della licenza edilizia n. 390 del 14.3.1966 e n. 1536 del 11.8.1969 ed è stato dichiarato abitabile con licenza n. 157 del 7.7.1970. Successivamente l'edificio è stato oggetto del Condono n. 50611/1985 presentato in data 27.11.1986 con prot. 111952, della DIA n. 4818 di cui al prot. 49096 del 11.9.2008 per installazione condotti per evacuazione fumi, e della DIA n. 1359 di cui al prot. 14861 del 20.3.2009 per risanamento conservativo.

Pag. 6

Si precisa che non essendo previsto dall'incarico ricevuto, non è stata presa visione delle pratiche edilizie sopra indicate e pertanto non sarà espresso alcun giudizio di conformità del bene.

DIRITTO REALE STIMATO E SOPRALLUOGO

La stima di cui al presente Rapporto di Valutazione si riferisce alla piena proprietà dell'appartamento ed alle quote indivise del giardino e dello spazio di manovra come indicati nella relativa descrizione. Il sopralluogo è stato effettuato in data 5 aprile 2023, durante il quale sono stati eseguiti rilievi metrici parziali e fotografici.

VALORE DI MERCATO DEI BENI

La valutazione delle proprietà immobiliari deve essere svolta in funzione di determinati principi e regole¹.

Gli Standard di Valutazione Italiani, come del resto gli altri codici più volte citati, indicano tra

¹ International Valuation Standards (IVS) 2007 – GN.1



questi anche il “principio dell’ordinarietà”² ed il “principio dello scopo”³.

Il primo si fonda su tre criteri: statistico⁴, giuridico⁵ ed economico⁶.

Quest’ultimo consiste nella verifica del più conveniente e miglior uso (HBU – *Highest and best use*) che il bene presenta nell’uso attuale e negli usi derivanti dalle sue possibili trasformazioni; tale scelta avviene secondo la verifica di quattro vincoli: vincolo tecnico (la trasformazione deve essere tecnicamente realizzabile), vincolo giuridico (la trasformazione deve essere legalmente consentita), vincolo di bilancio (la trasformazione deve essere finanziariamente sostenibile) e vincolo economico (la trasformazione deve essere economicamente conveniente).

Nel caso in esame la verifica dell’HBU non è stata effettuata per i limiti imposti nello svolgimento dell’incarico.

Per il principio dello scopo, che in questo caso è la determinazione del valore di mercato⁷, i procedimenti di stima che individuano gli IVS sono tre, il metodo del *confronto di mercato*⁸, quello *finanziario*⁹ e quello dei *costi*¹⁰, e sono applicabili in funzione della tipologia immobiliare in oggetto e dei dati desumibili dal mercato; infatti, un mercato fisserà un prezzo di un immobile allo stesso modo in cui ha determinato il prezzo di immobili simili.

Quindi, in ogni analisi di comparazione è indispensabile che gli immobili per cui sono stati raccolti i dati di confronto, abbiano caratteristiche simili all’immobile in esame.

Pag. 7

Il metodo del confronto di mercato riconosce che i valori degli immobili sono determinati dal mercato, cioè la differenza di prezzo tra due immobili simili deriva dalla differenza delle caratteristiche che determinano una variazione di prezzo; questo metodo è quindi applicabile quando sono disponibili i dati di confronto (compravendite) ed i prezzi sono influenzati dalle caratteristiche (quantitative e qualitative).

Il metodo finanziario è particolarmente importante per gli immobili acquistati e venduti sulla base delle loro capacità e delle loro caratteristiche di produrre reddito ovviamente nelle situazioni in cui sussistono prove di mercato a supporto dei vari elementi presenti nell’analisi; questo metodo,

² CVI – IV edizione, capitolo 3 punto 2.6;

³ CVI – IV edizione, capitolo 3 punto 2.5;

⁴ Il valore si pone nella frequenza media delle stime potenzialmente formulabili da più valutatori;

⁵ Il valore si basa sulle norme legali;

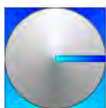
⁶ La stima si basa sul “valore atteso” che tiene conto delle possibili trasformazioni o diverse destinazioni d’uso e della probabilità del loro verificarsi;

⁷ Requisito 1 delle LG ABI;

⁸ Sales comparison approach;

⁹ Income capitalisation approach;

¹⁰ Cost approach;

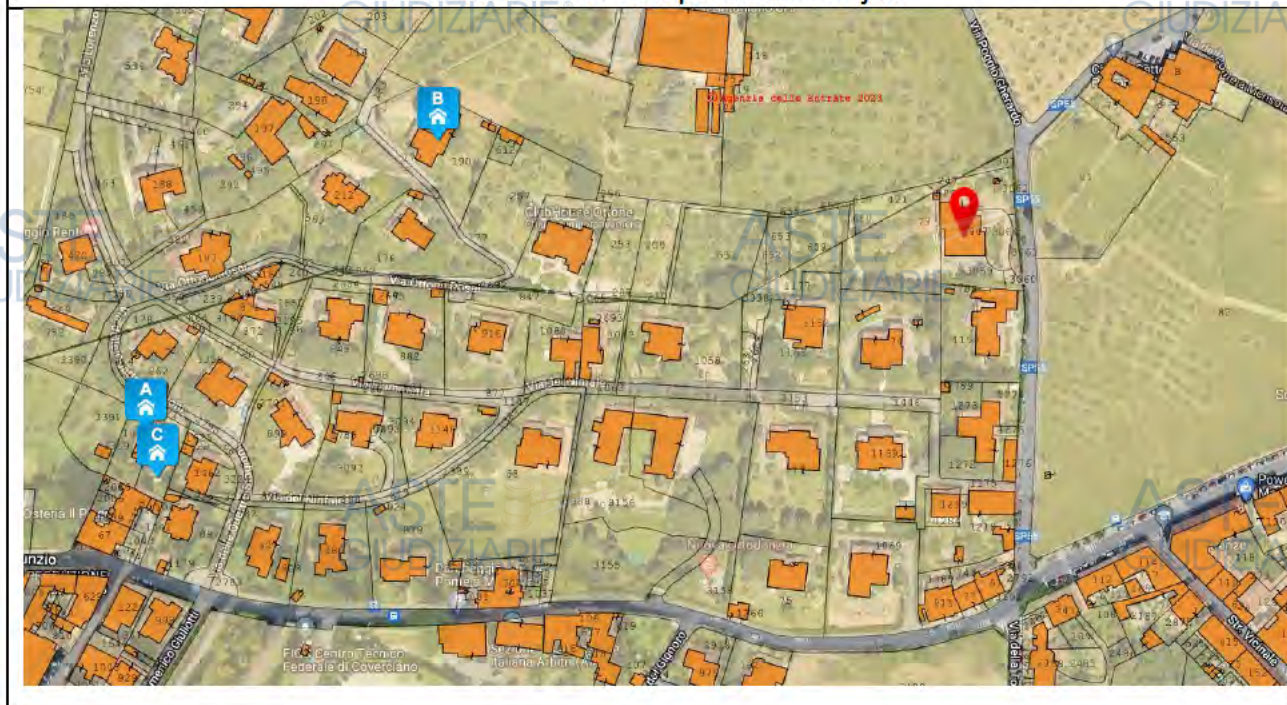


quindi, è applicabile quando sono disponibili i dati di confronto (redditi, saggi di capitalizzazione, ecc.) ed i beni sono acquistati e venduti sulla base della loro capacità di produrre reddito.

Il metodo dei costi determina il valore di mercato stimando i costi di acquisizione del terreno e di costruzione di un nuovo immobile con pari utilità. Il procedimento a costo si rende molto utile nella valutazione del valore di mercato degli immobili speciali e di altri immobili che non sono scambiati di frequente sul mercato a causa della loro unicità che nasce dalla tipologia, dalla ubicazione, dalla dimensione ed altro oppure quando un immobile che, a causa delle condizioni del mercato o di altri fattori, attira relativamente pochi potenziali acquirenti (mercato limitato): infatti, in entrambe le fattispecie (bene speciale e mercato limitato) non è possibile reperire gli elementi di confronto su cui fondare la valutazione.

Nel caso in esame si ritiene opportuno utilizzare il metodo del confronto di mercato (MCA) in quanto mediante una ricerca di atti effettuata presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Firenze sono state reperite tre compravendite avvenute negli ultimi due anni aventi ad oggetto immobili simili in zona e comparabili con quello in esame:

Posizionamento Comparabili e Subject



Pag. 8

- A) Appartamento in Firenze, Via delle Quattro Stagioni n. 13 al piano primo, avente una superficie esterna lorda di mq. 175 circa, balconi per mq. 21 circa, sottotetto per mq. 160 circa, loggia di mq. 15 circa, autorimessa di mq. 34 circa, taverna di mq. 42 circa, giardino di mq. 440 circa, due bagni, impianto di riscaldamento, impianto di condizionamento, in mediocre stato, venduto al



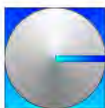
prezzo di € 720.000,00# - atto Trascritto il 24.3.2022 al part. 9105;

- B) Appartamento in Fiesole, Via Ottone Rosai n. 4 al piano primo, avente una superficie esterna lorda di mq. 180 circa, loggia di mq. 15 circa, autorimessa di mq. 50 circa, terrazza di mq. 106 circa, giardino di mq. 1.100 circa, due bagni, impianto di riscaldamento, in normale stato, venduto al prezzo di € 731.500,00# - atto Trascritto il 30.9.2021 al part. 28918;
- C) Appartamento in Firenze, Via delle Quattro Stagioni n. 9/11 al piano terreno, avente una superficie esterna lorda di mq. 154 circa, balconi per mq. 19 circa, loggia di mq. 16 circa, taverna di mq. 88 circa, giardino di mq. 430 circa, due bagni, impianto di riscaldamento, in buono stato, venduto al prezzo di € 770.000,00# - atto Trascritto il 3.6.2021 al part. 17162.

Le caratteristiche che usualmente differenziano questi beni di confronto (comparabili) con quello in esame (subject) sono la "data di compravendita", la "superficie", lo "stato di manutenzione", il "numero di servizi igienici", la presenza di "riscaldamento", il "livello di piano". Per la determinazione dei relativi prezzi marginali delle singole caratteristiche sono stati assunti i seguenti dati:

- **DATA:** il prezzo marginale si esprime in percentuale rispetto al prezzo rilevato. Mediante analisi dell'andamento dei prezzi rilevabile dal sito immobiliare.it, negli ultimi due anni è possibile rilevare un calo medio annuo dei prezzi pari all'1,35%;
- **SUPERFICI:** il prezzo marginale è calcolato con il relativo rapporto mercantile. Le superfici dei comparabili sono state ricavate dalle planimetrie catastali;
- **STATO DI MANUTENZIONE:** è stato attribuito un costo marginale relativamente ai costi medi a metro quadrato di superficie convenzionale per opere di ristrutturazione per riportare lo stato dei comparabili a quello del subject, assumendo un costo di € 300,00 al mq. per ogni passaggio di livello qualitativo;
- **NUMERO SERVIZI IGIENICI:** è stato attribuito un costo di € 7.000,00 (rapportato alla sua vita utile residua) per ogni servizio igienico da sottrarre od aggiungere ai comparabili per eguagliarli al numero dei servizi presenti nel subject.
- **IMPIANTO DI RISCALDAMENTO:** è stato attribuito un costo di € 20.000,00 (rapportato alla sua vita utile residua) per l'impianto di riscaldamento da sottrarre od aggiungere ai comparabili per eguagliarli alla dotazione impiantistica del subject.
- **IMPIANTO DI CONDIZIONAMENTO:** è stato attribuito un costo di € 10.000,00 (rapportato alla sua vita utile residua) per l'impianto di riscaldamento da sottrarre od aggiungere ai comparabili

Pag. 9



per eguagliarli alla dotazione impiantistica del subject.

- **LIVELLO DI PIANO:** il prezzo marginale si esprime in percentuale rispetto al prezzo rilevato. In questo caso, si è ritenuto di applicare un incremento di valore dell'1,5% per ogni aumento di livello di piano.

Altre caratteristiche quali, ad esempio la classe energetica, non sono state considerate in quanto non vi sono differenze tra i comparabili ed il subject oppure in quanto non rilevabili.

Ai fini del calcolo del valore di mercato del bene sono state utilizzate le Superfici Esterne Lorde (SEL), come di seguito specificate:

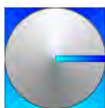
- Appartamento – mq. 245
- Terrazza – mq. 100
- Giardino – mq. 792,5

Totale Superficie Commerciale = mq. 294,98

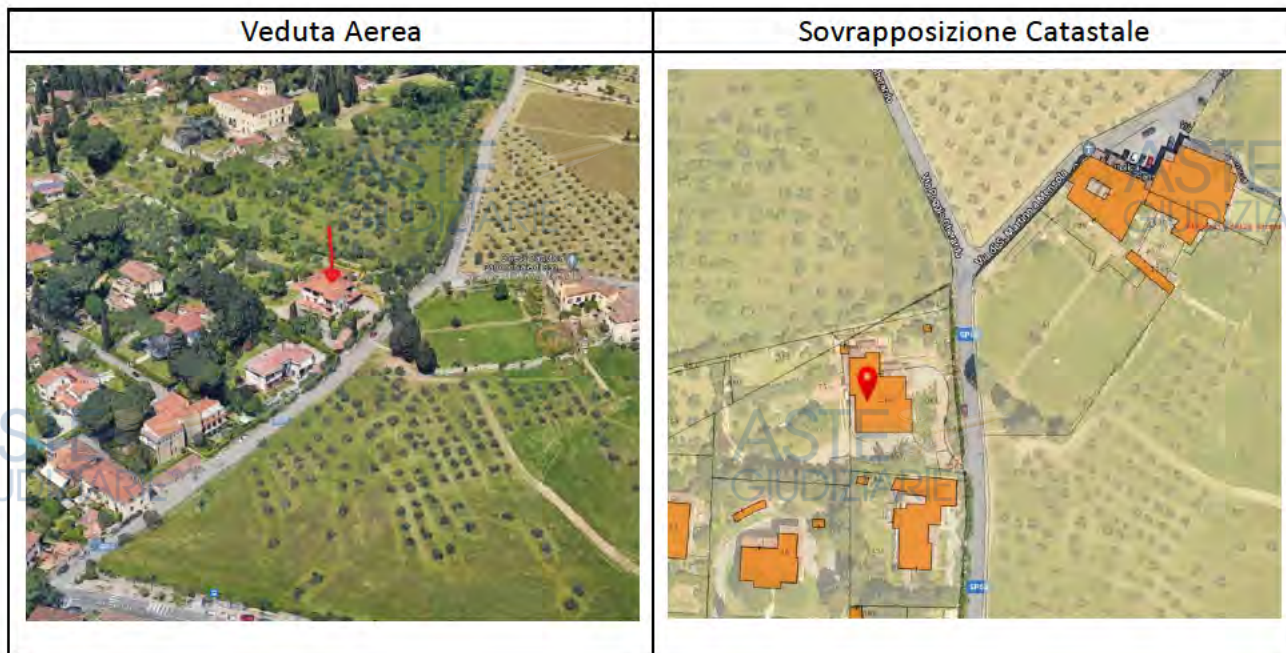
Applicando il metodo del MCA come da allegata tabella di calcolo, e sottraendo la spesa di € 3.000,00 per regolarizzazione catastale, ricaviamo che il bene ha un **Valore di Mercato pari ad € 821.000.000,00** (diconsi Euro ottocentotrentamila/00).

Si precisa che il valore di mercato dell'immobile stabilito dal sottoscritto mediante procedimento multiparametrico è da considerarsi a corpo e non a misura.

Pag. 10



2) Appartamento per civile abitazione in Firenze Via Poggio Gherardo n. 25 p.S1



ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ

I beni sono pervenuti agli attuali proprietari XXX e XXX per acquisto fattone da XXX con atto rogato dal Notaio Maria Mengacci in data 30.4.1987 rep. 56142 fasc. 10230, trascritto a Firenze il 28.5.1987 al part. 10579, mentre le sole particelle nel Comune di Fiesole distinte al Catasto Terreni nel foglio 33 mappali 658 e 660 sono pervenute agli stessi XXX e XXX per acquisto fattone da XXX e XXX con Atto rogato dal Notaio Simone Calcinai in data 29.9.2010 rep. 7886 racc. 7121, trascritto a Firenze il 21.10.2010 al part. 23624.

Pag. 11

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

APPARTAMENTO

Al Catasto Fabbricati del Comune di Firenze il bene, intestato a XXX e XXX, è così individuato:

- Foglio 98 mappale 1447 sub. 500, categoria A/2 di classe 4^a, consistenza 9 vani, superficie catastale mq. 191, rendita catastale € 1.557,12.

La planimetria catastale presenta alcune difformità interne consistenti nella mancata indicazione del bagno tra i due vani guardaroba, nella realizzazione di una tramezzatura nel vano guardaroba a sud e di una porta nel vano ripostiglio antistante il guardaroba a nord.

Le difformità rilevate rendono necessario aggiornamento della planimetria catastale il cui costo, ipotizzabile in complessivi € 3.000,00, verrà sottratto al valore stimato del compendio.



RESEDE COMUNE DA ATTRIBUIRSI PER LA QUOTA INDIVISA PARI AD 1/3 DELLA PROPRIETÀ

Al Catasto Fabbricati del Comune di Firenze il bene, privo di intestazione in quanto ente comune, è così individuato:

- Foglio 98 mappale 3059 sub. 501, Bene Comune Non Censibile, resede comune ai subb. 500 e 501 della particella 1447.

Al Catasto Terreni del Comune di Firenze il bene, erroneamente intestato a XXX, è così individuato:

- Foglio 98 mappale 73, uliveto vigneto di classe 1^a, superficie mq. 1.577, reddito dominicale € 8,96, reddito agrario € 6,52;

Al Catasto Terreni del Comune di Fiesole il bene, erroneamente intestato a XXX, è così individuato:

- Foglio 33 mappale 121, uliveto vigneto di classe 1^a, superficie mq. 350, reddito dominicale € 1,99, reddito agrario € 1,45;
- Foglio 33 mappale 247, uliveto vigneto di classe 1^a, superficie mq. 30, reddito dominicale € 0,17, reddito agrario € 0,12.

Al Catasto Terreni del Comune di Fiesole il bene, intestato a XXX e XXX, è così individuato:

- Foglio 33 mappale 658, uliveto vigneto di classe 1^a, superficie mq. 3, reddito dominicale € 0,02, reddito agrario € 0,01;
- Foglio 33 mappale 660, uliveto vigneto di classe 1^a, superficie mq. 38, reddito dominicale € 0,22, reddito agrario € 0,16.

Pag. 12

SPAZIO DI MANOVRA DA ATTRIBUIRSI PER LA QUOTA INDIVISA PARI AD 1/6 DELLA PROPRIETÀ

Al Catasto Terreni del Comune di Firenze il bene, erroneamente intestato a XXX, è così individuato:

- Foglio 98 mappale 3060, Fabbricato Urbano da accertare di mq. 70.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Via Poggio Gherardo è una strada che si trova nella zona di Coverciano. Si tratta di una zona residenziale di pregio, circondata da colli e dal fiume Arno. La strada prende il nome dalla storica villa di Poggio Gherardo, che risale al XIV secolo e che ospita oggi un istituto religioso. La zona è ricca di servizi, come negozi, scuole, farmacie e parcheggi. È anche ben collegata al centro storico di Firenze tramite i mezzi pubblici e vicina al raccordo che conduce allo svincolo di Firenze Sud dell'Autostrada A1.



DESCRIZIONE DEL FABBRICATO

Il compendio fa parte di un fabbricato su tre livelli comprendente quattro abitazioni aventi accessi indipendenti, comprese in ampio giardino. Tre appartamenti che sono oggetto della presente perizia appartengono alla stessa proprietà, mentre un appartamento appartiene a soggetti estranei alla procedura concorsuale e, fatta eccezione per lo spazio di manovra adiacente al cancello d'ingresso, non ha diritti di comproprietà sulle parti esterne poste come comuni ai tre appartamenti stimati.

Costruito nel 1970 il fabbricato, elevato su due piani fuori terra ed uno seminterrato, presenta una struttura presumibilmente di muratura, con facciata ad intonaco civile e copertura a falde inclinate con manto di coppi ed embrici.

Al giardino si accede mediante cancello pedonale e carrabile ed un viale in pietra conduce al fabbricato ed alla zona parcheggio. Il giardino, in parte pavimentato in cotto e per lo più a prato ed olivi con presenza di piante ornamentali, si presenta ben curato così come in buono stato si presenta il fabbricato nel suo complesso.

Pag. 13

DESCRIZIONE DEI BENI

Trattasi di un appartamento per civile abitazione posto nel Comune di Firenze in Via Poggio Gherardo n. 25 al piano seminterrato composto da soggiorno, cucina, sala da pranzo, lavanderia, camera, due bagni, disimpegno, ripostiglio, tre vani guardaroba, per una superficie lorda esterna (SEL) di mq. 184 circa. All'appartamento è abbinata la quota indivisa pari ad 1/3 (un terzo) della proprietà del giardino comprensivo dei viali di accesso avente una superficie complessiva di mq. 2.384 circa (corrispondente ad una superficie di mq. 794), nonché la quota indivisa pari ad 1/6 (un sesto) della proprietà dello spazio di manovra limitrofo ai cancelli di ingresso dalla strada avente una superficie di mq. 70 circa (corrispondente ad una superficie di mq. 11,5 circa).

In buono stato di manutenzione nella zona giorno ed in normale stato di manutenzione nella zona notte, con finiture di buon livello, l'appartamento presenta le seguenti caratteristiche:

- pavimenti in gres porcellanato nella zona giorno e nei bagni, in cotto nella zona notte;
- pareti rivestite in gres porcellanato nei bagni e nella zona cottura della cucina;
- finestre in ferro con doppi vetri e sporti in legno;
- porte interne laccate;
- bagno principale completo di wc, lavabo, bidè doccia e vasca;



- bagno di servizio completo di wc, lavabo, bidè e doccia.

Sono presenti gli impianti di acqua, luce, gas metano, riscaldamento autonomo con radiatori in ghisa, videocitofono, allarme, tutti sottotraccia.

RIFERIMENTI URBANISTICI

Sulla base della documentazione ricevuta ed in base alle verifiche effettuate sul portale internet del Comune di Firenze si rileva che il fabbricato è stato costruito in forza della licenza edilizia n. 390 del 14.3.1966 e n. 1536 del 11.8.1969 ed è stato dichiarato abitabile con licenza n. 157 del 7.7.1970. Successivamente l'edificio è stato oggetto del Condono n. 50611/1985 presentato in data 27.11.1986 con prot. 111952, della DIA n. 4818 di cui al prot. 49096 del 11.9.2008 per installazione condotti per evacuazione fumi, e della DIA n. 1359 di cui al prot. 14861 del 20.3.2009 per risanamento conservativo.

Si precisa che non essendo previsto dall'incarico ricevuto, non è stata presa visione delle pratiche edilizie sopra indicate e pertanto non sarà espresso alcun giudizio di conformità del bene.

DIRITTO REALE STIMATO E SOPRALLUOGO

Pag. 14

La stima di cui al presente Rapporto di Valutazione si riferisce alla piena proprietà dell'appartamento ed alle quote indivise del giardino e dello spazio di manovra come indicati nella relativa descrizione. Il sopralluogo è stato effettuato in data 5 aprile 2023, durante il quale sono stati eseguiti rilievi metrici parziali e fotografici.

VALORE DI MERCATO DEI BENI

La valutazione delle proprietà immobiliari deve essere svolta in funzione di determinati principi e regole¹¹.

Gli Standard di Valutazione Italiani, come del resto gli altri codici più volte citati, indicano tra questi anche il "principio dell'ordinarietà"¹² ed il "principio dello scopo"¹³.

Il primo si fonda su tre criteri: statistico¹⁴, giuridico¹⁵ ed economico¹⁶.

¹¹ International Valuation Standards (IVS) 2007 – GN.1

¹² CVI – IV edizione, capitolo 3 punto 2.6;

¹³ CVI – IV edizione, capitolo 3 punto 2.5;

¹⁴ Il valore si pone nella frequenza media delle stime potenzialmente formulabili da più valutatori;

¹⁵ Il valore si basa sulle norme legali;

¹⁶ La stima si basa sul "valore atteso" che tiene conto delle possibili trasformazioni o diverse destinazioni d'uso e della probabilità del loro verificarsi;



Quest'ultimo consiste nella verifica del più conveniente e miglior uso (HBU – *Highest and best use*) che il bene presenta nell'uso attuale e negli usi derivanti dalle sue possibili trasformazioni; tale scelta avviene secondo la verifica di quattro vincoli: vincolo tecnico (la trasformazione deve essere tecnicamente realizzabile), vincolo giuridico (la trasformazione deve essere legalmente consentita), vincolo di bilancio (la trasformazione deve essere finanziariamente sostenibile) e vincolo economico (la trasformazione deve essere economicamente conveniente).

Nel caso in esame la verifica dell'HBU non è stata effettuata per i limiti imposti nello svolgimento dell'incarico.

Per il principio dello scopo, che in questo caso è la determinazione del valore di mercato¹⁷, i procedimenti di stima che individuano gli IVS sono tre, il metodo del *confronto di mercato*¹⁸, quello *finanziario*¹⁹ e quello dei *costi*²⁰, e sono applicabili in funzione della tipologia immobiliare in oggetto e dei dati desumibili dal mercato; infatti, un mercato fisserà un prezzo di un immobile allo stesso modo in cui ha determinato il prezzo di immobili simili.

Quindi, in ogni analisi di comparazione è indispensabile che gli immobili per cui sono stati raccolti i dati di confronto, abbiano caratteristiche simili all'immobile in esame.

Il metodo del confronto di mercato riconosce che i valori degli immobili sono determinati dal mercato, cioè la differenza di prezzo tra due immobili simili deriva dalla differenza delle caratteristiche che determinano una variazione di prezzo; questo metodo è quindi applicabile quando sono disponibili i dati di confronto (compravendite) ed i prezzi sono influenzati dalle caratteristiche (quantitative e qualitative).

Il metodo finanziario è particolarmente importante per gli immobili acquistati e venduti sulla base delle loro capacità e delle loro caratteristiche di produrre reddito ovviamente nelle situazioni in cui sussistono prove di mercato a supporto dei vari elementi presenti nell'analisi; questo metodo, quindi, è applicabile quando sono disponibili i dati di confronto (redditi, saggi di capitalizzazione, ecc.) ed i beni sono acquistati e venduti sulla base della loro capacità di produrre reddito.

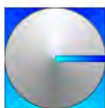
Il metodo dei costi determina il valore di mercato stimando i costi di acquisizione del terreno e di costruzione di un nuovo immobile con pari utilità. Il procedimento a costo si rende molto utile nella valutazione del valore di mercato degli immobili speciali e di altri immobili che non sono scambiati di frequente sul mercato a causa della loro unicità che nasce dalla tipologia, dalla

¹⁷ Requisito 1 delle LG ABI;

¹⁸ Sales comparison approach;

¹⁹ Income capitalisation approach;

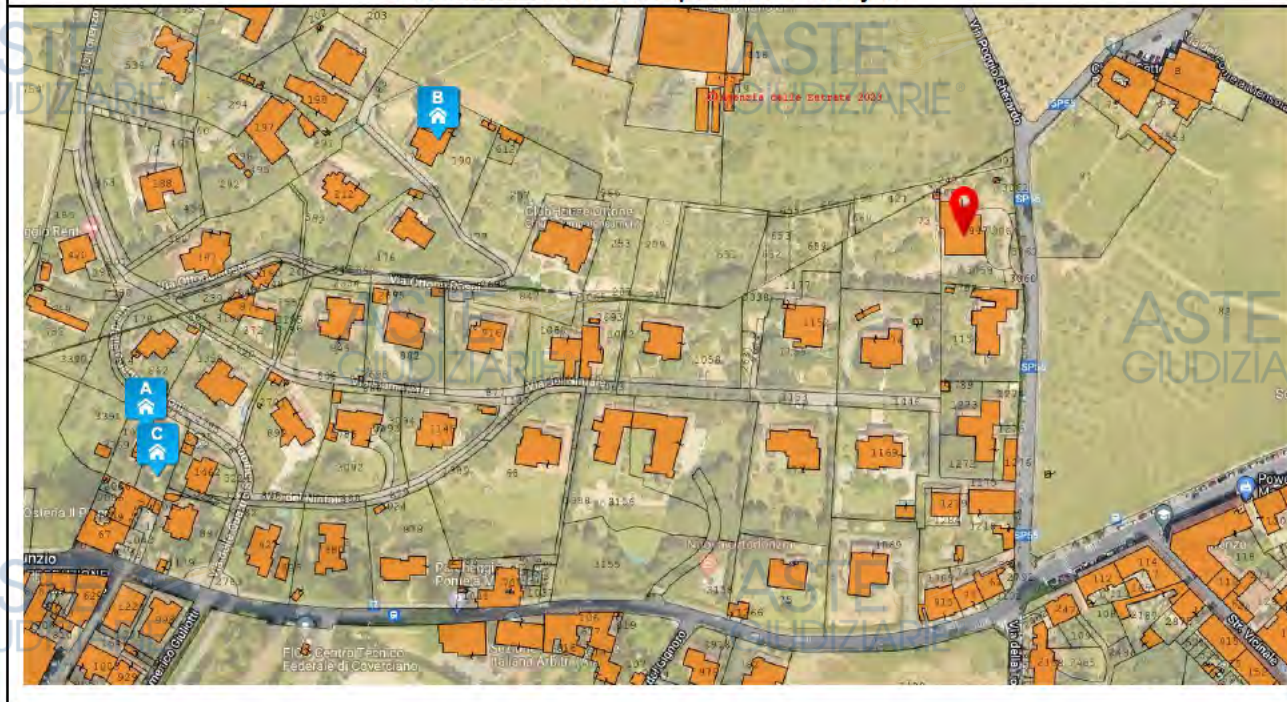
²⁰ Cost approach;



ubicazione, dalla dimensione ed altro oppure quando un immobile che, a causa delle condizioni del mercato o di altri fattori, attira relativamente pochi potenziali acquirenti (mercato limitato): infatti, in entrambe le fattispecie (bene speciale e mercato limitato) non è possibile reperire gli elementi di confronto su cui fondare la valutazione.

Nel caso in esame si ritiene opportuno utilizzare il metodo del confronto di mercato (MCA) in quanto mediante una ricerca di atti effettuata presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Firenze sono state reperite tre compravendite avvenute negli ultimi due anni aventi ad oggetto immobili simili in zona e comparabili con quello in esame:

Posizionamento Comparabili e Subject



Pag. 16

- A) Appartamento in Firenze, Via delle Quattro Stagioni n. 13 al piano primo, avente una superficie esterna lorda di mq. 175 circa, balconi per mq. 21 circa, sottotetto per mq. 160 circa, loggia di mq. 15 circa, autorimessa di mq. 34 circa, taverna di mq. 42 circa, giardino di mq. 440 circa, due bagni, impianto di riscaldamento, impianto di condizionamento, in mediocre stato, venduto al prezzo di € 720.000,00# - atto Trascritto il 24.3.2022 al part. 9105;
- B) Appartamento in Fiesole, Via Ottone Rosai n. 4 al piano primo, avente una superficie esterna lorda di mq. 180 circa, loggia di mq. 15 circa, autorimessa di mq. 50 circa, terrazza di mq. 106 circa, giardino di mq. 1.100 circa, due bagni, impianto di riscaldamento, in normale stato, venduto al prezzo di € 731.500,00# - atto Trascritto il 30.9.2021 al part. 28918;
- C) Appartamento in Firenze, Via delle Quattro Stagioni n. 9/11 al piano terreno, avente una



superficie esterna lorda di mq. 154 circa, balconi per mq. 19 circa, loggia di mq. 16 circa, taverna di mq. 88 circa, giardino di mq. 430 circa, due bagni, impianto di riscaldamento, in buono stato, venduto al prezzo di € 770.000,00# - atto Trascritto il 3.6.2021 al part. 17162.

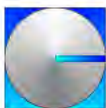
Le caratteristiche che usualmente differenziano questi beni di confronto (comparabili) con quello in esame (subject) sono la "data di compravendita", la "superficie", lo "stato di manutenzione", il "numero di servizi igienici", la presenza di "riscaldamento", il "livello di piano". Per la determinazione dei relativi prezzi marginali delle singole caratteristiche sono stati assunti i seguenti dati:

- **DATA:** il prezzo marginale si esprime in percentuale rispetto al prezzo rilevato. Mediante analisi dell'andamento dei prezzi rilevabile dal sito immobiliare.it, negli ultimi due anni è possibile rilevare un calo medio annuo dei prezzi pari all'1,35%;
- **SUPERFICI:** il prezzo marginale è calcolato con il relativo rapporto mercantile. Le superfici dei comparabili sono state ricavate dalle planimetrie catastali;
- **STATO DI MANUTENZIONE:** è stato attribuito un costo marginale relativamente ai costi medi a metro quadrato di superficie convenzionale per opere di ristrutturazione per riportare lo stato dei comparabili a quello del subject, assumendo un costo di € 300,00 al mq. per ogni passaggio di livello qualitativo;
- **NUMERO SERVIZI IGIENICI:** è stato attribuito un costo di € 7.000,00 (rapportato alla sua vita utile residua) per ogni servizio igienico da sottrarre od aggiungere ai comparabili per eguagliarli al numero dei servizi presenti nel subject.
- **IMPIANTO DI RISCALDAMENTO:** è stato attribuito un costo di € 15.000,00 (rapportato alla sua vita utile residua) per l'impianto di riscaldamento da sottrarre od aggiungere ai comparabili per eguagliarli alla dotazione impiantistica del subject.
- **LIVELLO DI PIANO:** il prezzo marginale si esprime in percentuale rispetto al prezzo rilevato. In questo caso, si è ritenuto di applicare un incremento di valore dell'1,5% per ogni aumento di livello di piano.

Altre caratteristiche quali, ad esempio la classe energetica, non sono state considerate in quanto non vi sono differenze tra i comparabili ed il subject oppure in quanto non rilevabili.

Ai fini del calcolo del valore di mercato del bene sono state utilizzate le Superfici Esterne Lorde (SEL), come di seguito specificate:

- **Appartamento – mq. 184**



ASTE
GIUDIZIARIE®

• Giardino – mq. 792,5

Totale Superficie Commerciale = mq. 208,49

ASTE
GIUDIZIARIE®

Applicando il metodo del MCA come da allegata tabella di calcolo, e sottraendo la spesa di € 3.000,00 per regolarizzazione catastale, ricaviamo che il bene ha un **Valore di Mercato pari ad € 598.000.000,00 (diconsi Euro cinquecentonovantottomila/00).**

Si precisa che il valore di mercato dell'immobile stabilito dal sottoscritto mediante procedimento multiparametrico è da considerarsi a corpo e non a misura.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Pag. 18

ASTE
GIUDIZIARIE®

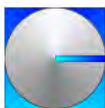
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

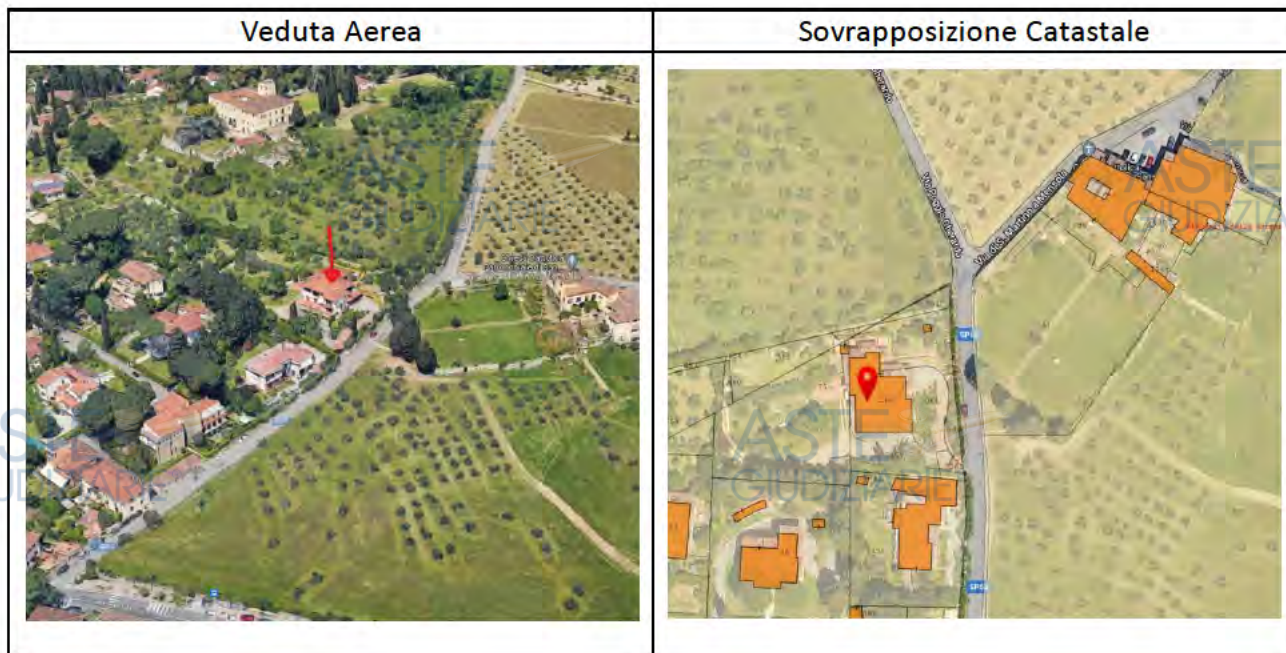
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



3) Appartamento per civile abitazione in Firenze Via Poggio Gherardo n. 27 p.1°



ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ

I beni sono pervenuti agli attuali proprietari XXX e XXX per acquisto fattone da XXX con atto rogato dal Notaio Maria Mengacci in data 30.4.1987 rep. 56142 fasc. 10230, trascritto a Firenze il 28.5.1987 al part. 10579, mentre le sole particelle nel Comune di Fiesole distinte al Catasto Terreni nel foglio 33 mappali 658 e 660 sono pervenute agli stessi XXX e XXX per acquisto fattone da XXX e XXX con Atto rogato dal Notaio Simone Calcinai in data 29.9.2010 rep. 7886 racc. 7121, trascritto a Firenze il 21.10.2010 al part. 23624.

Pag. 19

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

APPARTAMENTO

Al Catasto Fabbricati del Comune di Firenze il bene, intestato a XXX e XXX, è così individuato:

- Foglio 98 mappale 1447 sub. 3 unito ai mappali 3062 e 3065, categoria A/2 di classe 4^a, consistenza 6 vani, superficie catastale mq. 86, rendita catastale € 1.038,08.

La planimetria catastale presenta una difformità interna consistente nella demolizione del tramezzo tra disimpegno d'ingresso e soggiorno.

Le difformità rilevate rendono necessario aggiornamento della planimetria catastale il cui costo, ipotizzabile in complessivi € 3.000,00, verrà sottratto al valore stimato del compendio.



RESEDE COMUNE DA ATTRIBUIRSI PER LA QUOTA INDIVISA PARI AD 1/3 DELLA PROPRIETÀ

Al Catasto Fabbricati del Comune di Firenze il bene, privo di intestazione in quanto ente comune, è così individuato:

- **Foglio 98 mappale 3059 sub. 501**, Bene Comune Non Censibile, resede comune ai subb. 500 e 501 della particella 1447.

Al Catasto Terreni del Comune di Firenze il bene, erroneamente intestato a XXX, è così individuato:

- **Foglio 98 mappale 73**, uliveto vigneto di classe 1^a, superficie mq. 1.577, reddito dominicale € 8,96, reddito agrario € 6,52;

Al Catasto Terreni del Comune di Fiesole il bene, erroneamente intestato a XXX, è così individuato:

- **Foglio 33 mappale 121**, uliveto vigneto di classe 1^a, superficie mq. 350, reddito dominicale € 1,99, reddito agrario € 1,45;
- **Foglio 33 mappale 247**, uliveto vigneto di classe 1^a, superficie mq. 30, reddito dominicale € 0,17, reddito agrario € 0,12.

Al Catasto Terreni del Comune di Fiesole il bene, intestato a XXX e XXX, è così individuato:

- **Foglio 33 mappale 658**, uliveto vigneto di classe 1^a, superficie mq. 3, reddito dominicale € 0,02, reddito agrario € 0,01;
- **Foglio 33 mappale 660**, uliveto vigneto di classe 1^a, superficie mq. 38, reddito dominicale € 0,22, reddito agrario € 0,16.

Pag. 20

SPAZIO DI MANOVRA DA ATTRIBUIRSI PER LA QUOTA INDIVISA PARI AD 1/6 DELLA PROPRIETÀ

Al Catasto Terreni del Comune di Firenze il bene, erroneamente intestato a XXX, è così individuato:

- **Foglio 98 mappale 3060**, Fabbricato Urbano da accertare di mq. 70.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Via Poggio Gherardo è una strada che si trova nella zona di Coverciano. Si tratta di una zona residenziale di pregio, circondata da colli e dal fiume Arno. La strada prende il nome dalla storica villa di Poggio Gherardo, che risale al XIV secolo e che ospita oggi un istituto religioso. La zona è ricca di servizi, come negozi, scuole, farmacie e parcheggi. È anche ben collegata al centro storico di Firenze tramite i mezzi pubblici e vicina al raccordo che conduce allo svincolo di Firenze Sud dell'Autostrada A1.



DESCRIZIONE DEL FABBRICATO

Il compendio fa parte di un fabbricato su tre livelli comprendente quattro abitazioni aventi accessi indipendenti, comprese in ampio giardino. Tre appartamenti che sono oggetto della presente perizia appartengono alla stessa proprietà, mentre un appartamento appartiene a soggetti estranei alla procedura concorsuale e, fatta eccezione per lo spazio di manovra adiacente al cancello d'ingresso, non ha diritti di comproprietà sulle parti esterne poste come comuni ai tre appartamenti stimati.

Costruito nel 1970 il fabbricato, elevato su due piani fuori terra ed uno seminterrato, presenta una struttura presumibilmente di muratura, con facciata ad intonaco civile e copertura a falde inclinate con manto di coppi ed embrici.

Al giardino si accede mediante cancello pedonale e carrabile ed un viale in pietra conduce al fabbricato ed alla zona parcheggio. Il giardino, in parte pavimentato in cotto e per lo più a prato ed olivi con presenza di piante ornamentali, si presenta ben curato così come in buono stato si presenta il fabbricato nel suo complesso.

Pag. 21

DESCRIZIONE DEI BENI

Trattasi di un appartamento per civile abitazione posto nel Comune di Firenze in Via Poggio Gherardo n. 25 al piano primo avente anche accesso pedonale indipendente dal civico 27, composto da soggiorno, cucina, disimpegno, due camere, bagno, per una superficie lorda esterna (SEL) di mq. 83 circa, oltre ad un resede esclusivo di mq. 500 circa e ad una serra in ferro di mq. 13 circa. All'appartamento è abbinata la quota indivisa pari ad 1/3 (un terzo) della proprietà del giardino comprensivo dei viali di accesso avente una superficie complessiva di mq. 2.384 circa (corrispondente ad una superficie di mq. 794), nonché la quota indivisa pari ad 1/6 (un sesto) della proprietà dello spazio di manovra limitrofo ai cancelli di ingresso dalla strada avente una superficie di mq. 70 circa (corrispondente ad una superficie di mq. 11,5 circa).

In buono stato di manutenzione e con finiture di buon livello, l'appartamento presenta le seguenti caratteristiche:

- pavimenti in cotto nel soggiorno, in gres porcellanato in cucina e nel bagno, in parquet di legno nelle camere;
- pareti rivestite in gres porcellanato nel bagno;
- finestre in legno con doppi vetri, zanzariere ed inferriate;



- porte interne in legno verniciato;
- bagno completo di wc, lavabo, bidè e doccia.

Sono presenti gli impianti di acqua, luce, gas metano, riscaldamento autonomo con radiatori in ghisa, videocitofono, allarme, climatizzazione con pompe di calore a split, tutti sottotraccia.

RIFERIMENTI URBANISTICI

Sulla base della documentazione ricevuta ed in base alle verifiche effettuate sul portale internet del Comune di Firenze si rileva che il fabbricato è stato costruito in forza della licenza edilizia n. 390 del 14.3.1966 e n. 1536 del 11.8.1969 ed è stato dichiarato abitabile con licenza n. 157 del 7.7.1970. Successivamente l'edificio è stato oggetto del Condon n. 50611/1985 presentato in data 27.11.1986 con prot. 111952, della DIA n. 4818 di cui al prot. 49096 del 11.9.2008 per installazione condotti per evacuazione fumi, e della DIA n. 1359 di cui al prot. 14861 del 20.3.2009 per risanamento conservativo.

Si precisa che non essendo previsto dall'incarico ricevuto, non è stata presa visione delle pratiche edilizie sopra indicate e pertanto non sarà espresso alcun giudizio di conformità del bene.

Pag. 22

DIRITTO REALE STIMATO E SOPRALLUOGO

La stima di cui al presente Rapporto di Valutazione si riferisce alla piena proprietà dell'appartamento ed alle quote indivise del giardino e dello spazio di manovra come indicati nella relativa descrizione. Il sopralluogo è stato effettuato in data 5 aprile 2023, durante il quale sono stati eseguiti rilievi metrici parziali e fotografici.

VALORE DI MERCATO DEI BENI

La valutazione delle proprietà immobiliari deve essere svolta in funzione di determinati principi e regole²¹.

Gli Standard di Valutazione Italiani, come del resto gli altri codici più volte citati, indicano tra questi anche il "principio dell'ordinarietà"²² ed il "principio dello scopo"²³.

²¹ International Valuation Standards (IVS) 2007 – GN.1

²² CVI – IV edizione, capitolo 3 punto 2.6;

²³ CVI – IV edizione, capitolo 3 punto 2.5;



Il primo si fonda su tre criteri: statistico²⁴, giuridico²⁵ ed economico²⁶.

Quest'ultimo consiste nella verifica del più conveniente e miglior uso (HBU – *Highest and best use*) che il bene presenta nell'uso attuale e negli usi derivanti dalle sue possibili trasformazioni; tale scelta avviene secondo la verifica di quattro vincoli: vincolo tecnico (la trasformazione deve essere tecnicamente realizzabile), vincolo giuridico (la trasformazione deve essere legalmente consentita), vincolo di bilancio (la trasformazione deve essere finanziariamente sostenibile) e vincolo economico (la trasformazione deve essere economicamente conveniente).

Nel caso in esame la verifica dell'HBU non è stata effettuata per i limiti imposti nello svolgimento dell'incarico.

Per il principio dello scopo, che in questo caso è la determinazione del valore di mercato²⁷, i procedimenti di stima che individuano gli IVS sono tre, il metodo del *confronto di mercato*²⁸, quello *finanziario*²⁹ e quello dei *costi*³⁰, e sono applicabili in funzione della tipologia immobiliare in oggetto e dei dati desumibili dal mercato; infatti, un mercato fisserà un prezzo di un immobile allo stesso modo in cui ha determinato il prezzo di immobili simili.

Quindi, in ogni analisi di comparazione è indispensabile che gli immobili per cui sono stati raccolti i dati di confronto, abbiano caratteristiche simili all'immobile in esame.

Pag. 23

Il metodo del confronto di mercato riconosce che i valori degli immobili sono determinati dal mercato, cioè la differenza di prezzo tra due immobili simili deriva dalla differenza delle caratteristiche che determinano una variazione di prezzo; questo metodo è quindi applicabile quando sono disponibili i dati di confronto (compravendite) ed i prezzi sono influenzati dalle caratteristiche (quantitative e qualitative).

Il metodo finanziario è particolarmente importante per gli immobili acquistati e venduti sulla base delle loro capacità e delle loro caratteristiche di produrre reddito ovviamente nelle situazioni in cui sussistono prove di mercato a supporto dei vari elementi presenti nell'analisi; questo metodo, quindi, è applicabile quando sono disponibili i dati di confronto (redditi, saggi di capitalizzazione, ecc.) ed i beni sono acquistati e venduti sulla base della loro capacità di produrre reddito.

²⁴ Il valore si pone nella frequenza media delle stime potenzialmente formulabili da più valutatori;

²⁵ Il valore si basa sulle norme legali;

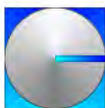
²⁶ La stima si basa sul "valore atteso" che tiene conto delle possibili trasformazioni o diverse destinazioni d'uso e della probabilità del loro verificarsi;

²⁷ Requisito 1 delle LG ABI;

²⁸ Sales comparison approach;

²⁹ Income capitalisation approach;

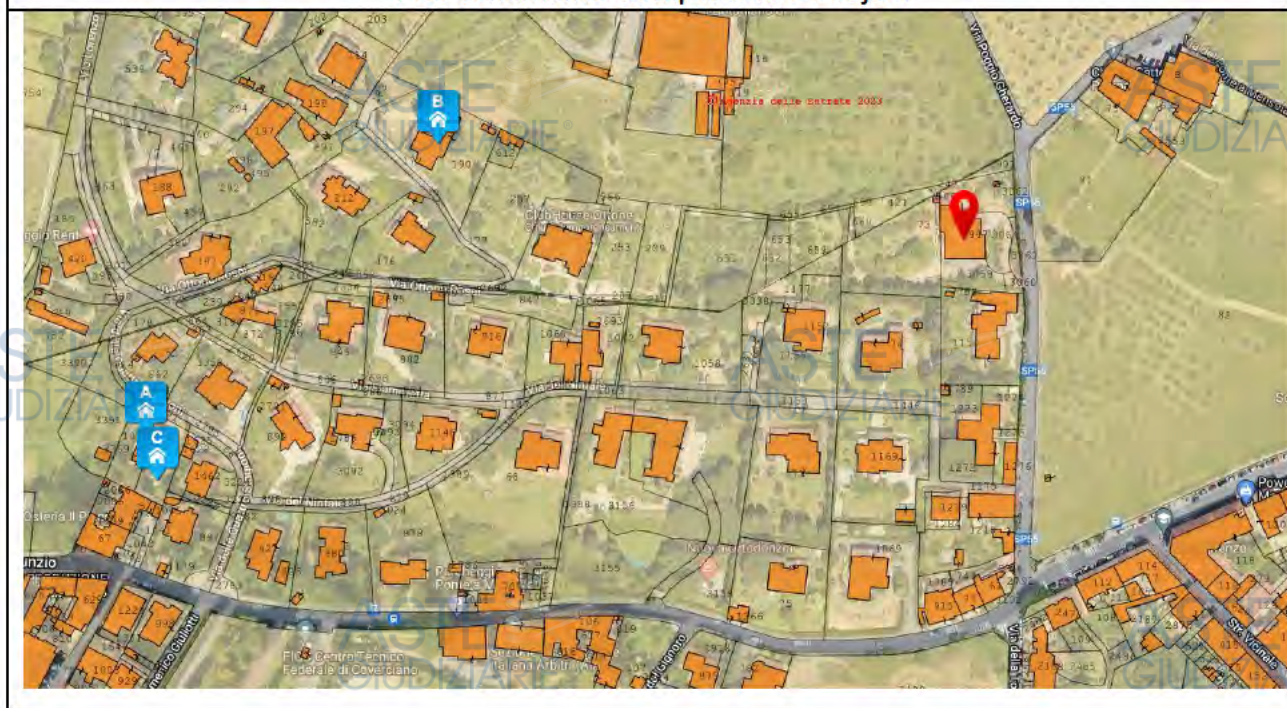
³⁰ Cost approach;



Il metodo dei costi determina il valore di mercato stimando i costi di acquisizione del terreno e di costruzione di un nuovo immobile con pari utilità. Il procedimento a costo si rende molto utile nella valutazione del valore di mercato degli immobili speciali e di altri immobili che non sono scambiati di frequente sul mercato a causa della loro unicità che nasce dalla tipologia, dalla ubicazione, dalla dimensione ed altro oppure quando un immobile che, a causa delle condizioni del mercato o di altri fattori, attira relativamente pochi potenziali acquirenti (mercato limitato): infatti, in entrambe le fattispecie (bene speciale e mercato limitato) non è possibile reperire gli elementi di confronto su cui fondare la valutazione.

Nel caso in esame si ritiene opportuno utilizzare il metodo del confronto di mercato (MCA) in quanto mediante una ricerca di atti effettuata presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Firenze sono state reperite tre compravendite avvenute negli ultimi due anni aventi ad oggetto immobili simili in zona e comparabili con quello in esame:

Posizionamento Comparabili e Subject



Pag. 24

- A) Appartamento in Firenze, Via delle Quattro Stagioni n. 13 al piano primo, avente una superficie esterna lorda di mq. 175 circa, balconi per mq. 21 circa, sottotetto per mq. 160 circa, loggia di mq. 15 circa, autorimessa di mq. 34 circa, taverna di mq. 42 circa, giardino di mq. 440 circa, due bagni, impianto di riscaldamento, impianto di condizionamento, in mediocre stato, venduto al prezzo di € 720.000,00# - atto Trascritto il 24.3.2022 al part. 9105;
- B) Appartamento in Fiesole, Via Ottone Rosai n. 4 al piano primo, avente una superficie esterna



lorda di mq. 180 circa, loggia di mq. 15 circa, autorimessa di mq. 50 circa, terrazza di mq. 106 circa, giardino di mq. 1.100 circa, due bagni, impianto di riscaldamento, in normale stato, venduto al prezzo di € 731.500,00# - atto Trascritto il 30.9.2021 al part. 28918;

- C) Appartamento in Firenze, Via delle Quattro Stagioni n. 9/11 al piano terreno, avente una superficie esterna lorda di mq. 154 circa, balconi per mq. 19 circa, loggia di mq. 16 circa, taverna di mq. 88 circa, giardino di mq. 430 circa, due bagni, impianto di riscaldamento, in buono stato, venduto al prezzo di € 770.000,00# - atto Trascritto il 3.6.2021 al part. 17162.

Le caratteristiche che usualmente differenziano questi beni di confronto (comparabili) con quello in esame (subject) sono la "data di compravendita", la "superficie", lo "stato di manutenzione", il "numero di servizi igienici", la presenza di "riscaldamento", il "livello di piano". Per la determinazione dei relativi prezzi marginali delle singole caratteristiche sono stati assunti i seguenti dati:

- **DATA:** il prezzo marginale si esprime in percentuale rispetto al prezzo rilevato. Mediante analisi dell'andamento dei prezzi rilevabile dal sito immobiliare.it, negli ultimi due anni è possibile rilevare un calo medio annuo dei prezzi pari all'1,35%;
- **SUPERFICI:** il prezzo marginale è calcolato con il relativo rapporto mercantile. Le superfici dei comparabili sono state ricavate dalle planimetrie catastali;
- **STATO DI MANUTENZIONE:** è stato attribuito un costo marginale relativamente ai costi medi a metro quadrato di superficie convenzionale per opere di ristrutturazione per riportare lo stato dei comparabili a quello del subject, assumendo un costo di € 300,00 al mq. per ogni passaggio di livello qualitativo;
- **NUMERO SERVIZI IGIENICI:** è stato attribuito un costo di € 7.000,00 (rapportato alla sua vita utile residua) per ogni servizio igienico da sottrarre od aggiungere ai comparabili per eguagliarli al numero dei servizi presenti nel subject.
- **IMPIANTO DI RISCALDAMENTO:** è stato attribuito un costo di € 7.000,00 (rapportato alla sua vita utile residua) per l'impianto di riscaldamento da sottrarre od aggiungere ai comparabili per eguagliarli alla dotazione impiantistica del subject.
- **IMPIANTO DI CONDIZIONAMENTO:** è stato attribuito un costo di € 4.000,00 (rapportato alla sua vita utile residua) per l'impianto di riscaldamento da sottrarre od aggiungere ai comparabili per eguagliarli alla dotazione impiantistica del subject.
- **LIVELLO DI PIANO:** il prezzo marginale si esprime in percentuale rispetto al prezzo rilevato. In



questo caso, si è ritenuto di applicare un incremento di valore dell'1,5% per ogni aumento di livello di piano.

Altre caratteristiche quali, ad esempio la classe energetica, non sono state considerate in quanto non vi sono differenze tra i comparabili ed il subject oppure in quanto non rilevabili.

Ai fini del calcolo del valore di mercato del bene sono state utilizzate le Superfici Esterne Lorde (SEL), come di seguito specificate:

- Appartamento – mq. 83
- Giardino – mq. 1.292,5

Totale Superficie Commerciale = mq. 115,49

Applicando il metodo del MCA come da allegata tabella di calcolo, e sottraendo la spesa di € 3.000,00 per regolarizzazione catastale, ricaviamo che il bene ha un **Valore di Mercato pari ad € 358.000.000,00 (diconsi Euro trecentocinquantottomila/00).**

Si precisa che il valore di mercato dell'immobile stabilito dal sottoscritto mediante procedimento multiparametrico è da considerarsi a corpo e non a misura.

Pag. 26

Riepilogo Valutazioni

1)	Appartamento al piano Terreno	€ 821.000,00
2)	Appartamento al piano Seminterrato	€ 598.000,00
3)	Appartamento al piano Primo	€ 358.000,00
Totale € 1.777.000,00		

(Euro unmilionesettecentosettantamila/00).

Lorenzana, 25 settembre 2026



Allegati:

- Tabelle di calcolo valore di mercato;
- Documentazione fotografica;
- Visure e planimetrie catastali.



TABELLA 1 - DATI

CARATTERISTICA/PREZZO		IMMOBILE A	IMMOBILE B	IMMOBILE C	subject
PREZZO		€ 720.000,00	€ 731.500,00	€ 770.000,00	incogn
FONTE DATO		T.9105/2022	T.28918/2021	T.17162/2021	0
DATA (GG/MM/AAAA)	giorni	17/03/2022	28/09/2021	26/05/2021	10/04/2023
SUP.PRINCIPALE (SEL)	mq.	175,00	180,00	154,00	245,00
SUP.BALCONE	mq.	21,00	0,00	19,00	0,00
SUP.LOGGIA	mq.	15,00	15,00	16,00	0,00
SUP.GARAGE	mq.	34,00	50,00	0,00	0,00
SUP.TERRAZZA	mq.	0,00	106,00	0,00	100,00
SUP.TAVERNA	mq.	42,00	0,00	88,00	0,00
SUP.SOTTOTETTO	mq.	160,00	0,00	0,00	0,00
SUP.GIARD <S.PRINC.	mq.	175	180	154	245
SUP.GIARD >S.PRINC.	mq.	265	920	276	561
SERVIZI IGIENICI	n°	2	2	2	3
IMP.RISCALDAMENTO	n°	1	1	1	1
IMP.CONDIZIONAMENT	n°	1	0	0	1
	n°				
	n°				
STATO MANUTENZION	n° #	2	3	4,5	3
CLASSE ENERGETICA	n° ##				
LIVELLO DI PIANO	n°	1	1	0	0

TABELLA 2 - CALCOLO SUP. COMMERCIALE E PREZZO MARGINALE

SUPERFICIE	R/M	unità misura	IMMOBILE A		IMMOBILE B		IMMOBILE C	
			reale	comm.	reale	comm.	reale	comm.
SUP.PRINCIPALE (SEL)	1,00	mq.	175,00	175,00	180,00	180,00	154,00	154,00
SUP.BALCONE	0,30	mq.	21,00	6,30	0,00	0,00	19,00	5,70
SUP.LOGGIA	0,35	mq.	15,00	5,25	15,00	5,25	16,00	5,60
SUP.GARAGE	0,50	mq.	34,00	17,00	50,00	25,00	0,00	0,00
SUP.TERRAZZA	0,20	mq.	0,00	0,00	106,00	21,20	0,00	0,00
SUP.TAVERNA	0,50	mq.	42,00	21,00	0,00	0,00	88,00	44,00
SUP.SOTTOTETTO	0,25	mq.	160,00	40,00	0,00	0,00	0,00	0,00
SUP.GIARD <S.PRINC.	0,10	mq.	175,00	17,50	180,00	18,00	154,00	15,40
SUP.GIARD >S.PRINC.	0,01	mq.	265,00	2,65	920,00	9,20	276,00	2,76
	totale	mq.		284,70		258,65		227,46
PREZZO MEDIO MARGINALE		€/mq.	€ 2.528,98		€ 2.828,15		€ 3.385,21	

divergenza % prezzi medi marginali 33,86%

Data recente

Date precedente

Variazione Prezzi medi periodo*

01/03/2023 € 4.000,00

01/03/2021 € 4.111,00

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale e vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia

SCALE E UNITA' DI MISURA

stato manutenzione		
#	scadente	1
	mediocre	2
	normale	3
	discreto	4
	ottimo	5
costo a mq.		€ 300,00
classe energetica		
##	classe E-F-G	1
	classe D	2
	classe C	3
	classe B	4
	classe A	5
costo a €/m² classe		€ 50,00
servizi igienici		
costo a nuovo		€ 7.000,00
vetustà		20
vita utile attesa		35
costo deprezzato		€ 3.000,00
impianto : riscaldamento		
costo a nuovo		€ 20.000,00
vetustà		20
vita utile attesa		35
costo deprezzato		€ 8.571,43
altro impianto: condizionamento		
costo a nuovo		€ 10.000,00
vetustà		15
vita utile attesa		35
costo deprezzato		€ 5.714,29
altro impianto: nessun impianto		
costo a nuovo		
vetustà		0
vita utile attesa		35
costo deprezzato		€ -
altro impianto: nessun impianto		
costo a nuovo		
vetustà		0
vita utile attesa		35
costo deprezzato		€ -
data		
*	variazione annua	-1,35%
livello di piano		
**	variazione livello piano	1,50%

TABELLA 3 - CORREZIONE PREZZO PER CARATTERISTICHE NON SUPERFICIARIE

	IMMOBILE A			IMMOBILE B			IMMOBILE C		
	prezzi margin.	segno	aggiustamento	prezzi margin.	segno	aggiustamento	prezzi margin.	segno	aggiustamento
PREZZO	€		720.000,00	€		731.500,00	€		770.000,00
DATA (variazione giornaliera)	€ 26,63	-	-€ 10.359,40	€ 27,06	-	-€ 14.886,65	€ 28,48	-	-€ 19.480,47
SERVIZI IGIENICI	€ 3.000,00	+	€ 3.000,00	€ 3.000,00	+	€ 3.000,00	€ 3.000,00	+	€ 3.000,00
IMP.RISCALDAMENTO	€ 8.269,07	+	€ -	€ 7.512,45	+	€ -	€ 6.606,54	+	€ -
IMP.CONDIZIONAMENTO	€ 5.512,71	+	€ -	€ 5.008,30	+	€ 5.008,30	€ 4.404,36	+	€ 4.404,36
	€ -	+	€ -	€ -	+	€ -	€ -	+	€ -
	€ -	+	€ -	€ -	+	€ -	€ -	+	€ -
STATO MANUTENZIONE	€ 85.410,00	+	€ 85.410,00	€ 77.595,00	+	€ -	€ 68.238,00	-	-€ 102.357,00
CLASSE ENERGETICA	€ 14.235,00	+	€ -	€ 12.932,50	+	€ -	€ 32.250,00	+	€ -
LIVELLO DI PIANO	€ 10.800,00	-	-€ 10.800,00	€ 10.972,50	-	-€ 10.972,50	€ 11.550,00	+	€ -
PREZZO CORRETTO	€		787.250,60	€		713.649,15	€		655.566,89

TABELLA 4 - CALCOLO PREZZO MEDIO MARGINALE CORRETTO

	u.m.	IMMOBILE A	IMMOBILE B	IMMOBILE C
superficie commerciale	mq.	284,70	258,65	227,46
PREZZO MEDIO MARGINALE	€/mq.	€ 2.765,19	€ 2.759,13	€ 2.882,12

divergenza % assoluta prezzi medi marginali corretti

4,46%

TABELLA 5 - PREZZI MARGINALI CORRETTI CARATTERISTICHE SUPERFICIARIE

CARATTERISTICA/PREZZO	u.m.	IMMOBILE A	IMMOBILE B	IMMOBILE C
SUP.PRINCIPALE (SEL) ***	€/mq.	€ 2.759,13	€ 2.759,13	€ 2.759,13
SUP.BALCONE	€/mq.	€ 827,74	€ 827,74	€ 827,74
SUP.LOGGIA	€/mq.	€ 965,70	€ 965,70	€ 965,70
SUP.GARAGE	€/mq.	€ 1.379,57	€ 1.379,57	€ 1.379,57
SUP.TERRAZZA	€/mq.	€ 551,83	€ 551,83	€ 551,83
SUP.TAVERNA	€/mq.	€ 1.379,57	€ 1.379,57	€ 1.379,57
SUP.SOTTOTETTO	€/mq.	€ 689,78	€ 689,78	€ 689,78
SUP.GIARD <S.PRINC.	€/mq.	€ 275,91	€ 275,91	€ 275,91
SUP.GIARD >S.PRINC.	€/mq.	€ 27,59	€ 27,59	€ 27,59

*** il prezzo marginale è posto pari al minimo dei prezzi marginali medi corretti.

TABELLA 6 - VALUTAZIONE

	IMMOBILE A			IMMOBILE B			IMMOBILE C		
	prezzi margin.	segno	aggiustamento	prezzi margin.	segno	aggiustamento	prezzi margin.	segno	aggiustamento
PREZZO	€		787.250,60	€		713.649,15	€		655.566,89
SUP.PRINCIPALE (SEL)	€ 2.759,13	+	€ 193.139,15	€ 2.759,13	+	€ 179.343,49	€ 2.759,13	+	€ 251.080,89
SUP.BALCONE	€ 827,74	-	-€ 17.382,52	€ 827,74	+	€ -	€ 827,74	-	-€ 15.727,04
SUP.LOGGIA	€ 965,70	-	-€ 14.485,44	€ 965,70	-	-€ 14.485,44	€ 965,70	-	-€ 15.451,13
SUP.GARAGE	€ 1.379,57	-	-€ 46.905,22	€ 1.379,57	-	-€ 68.978,27	€ 1.379,57	+	€ -
SUP.TERRAZZA	€ 551,83	+	€ 55.182,61	€ 551,83	-	-€ 3.310,96	€ 551,83	+	€ 55.182,61
SUP.TAVERNA	€ 1.379,57	-	-€ 57.941,74	€ 1.379,57	+	€ -	€ 1.379,57	-	-€ 121.401,75
SUP.SOTTOTETTO	€ 689,78	-	-€ 110.365,23	€ 689,78	+	€ -	€ 689,78	+	€ -
SUP.GIARD <S.PRINC.	€ 275,91	+	€ 19.313,91	€ 275,91	+	€ 17.934,35	€ 275,91	+	€ 25.108,09
SUP.GIARD >S.PRINC.	€ 27,59	+	€ 8.167,03	€ 27,59	-	-€ 9.905,28	€ 27,59	+	€ 7.863,52
PREZZO CORRETTO	€		815.973,15	€		814.247,06	€		842.222,08
Peso attribuito al comparabile		33,33%			33,33%			33,33%	

DETERMINAZIONE PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO

VALORE ATTESO DEL SUBJECT € 824.147,43

ed in cifra tonda € 824.000,00

VALORE MONOPARAMETRICO

superficie commerciale (SEL) mq. 295,11

valore unitario al mq. € 2.792,18

Verifica dell'attendibilità della stima Test superato se $d < 15\%$

divergenza percentuale assoluta (d%) A-B-C	3,44%
divergenza percentuale assoluta (d%) A-C	3,22%
divergenza percentuale assoluta (d%) A-B	0,21%
divergenza percentuale assoluta (d%) B-C	3,44%

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Firenze**

Dichiarazione protocollo n. FI0293519 del 21/09/2009

Planimetria di u.i.u. in Comune di Firenze

Via Poggio Gherardi

civ. 25

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 98

Particella: 1447

Subalterno: 501

Compilata da:

Picchi Simone

Iscritto all'albo:

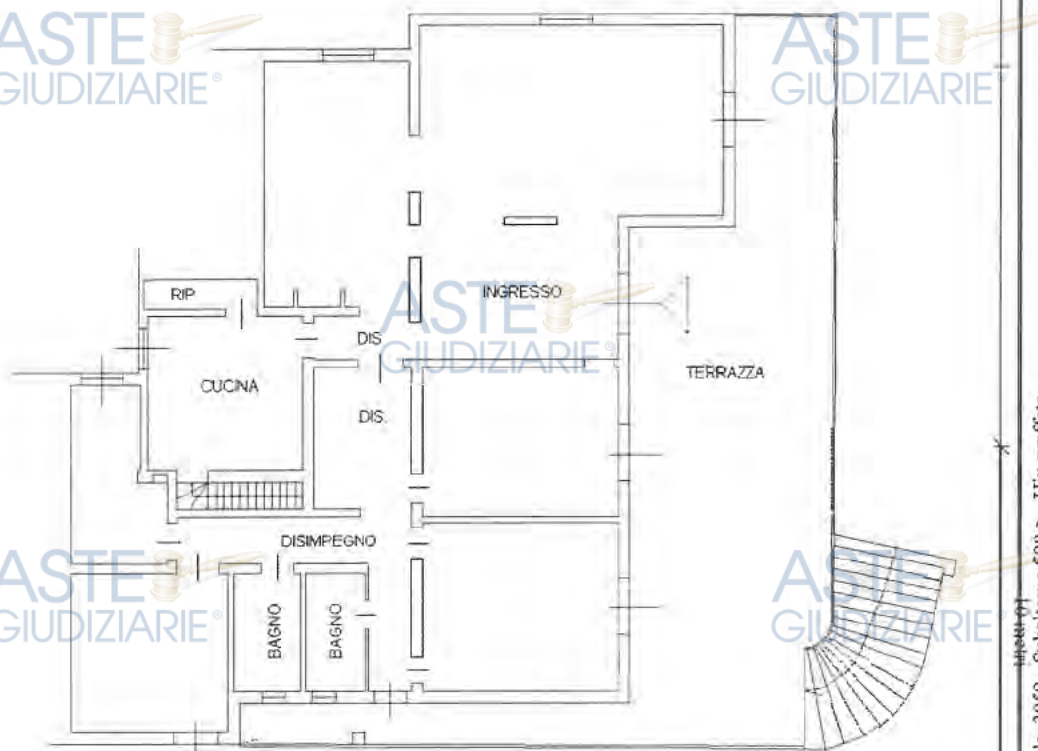
Architetti

Prov. Firenze

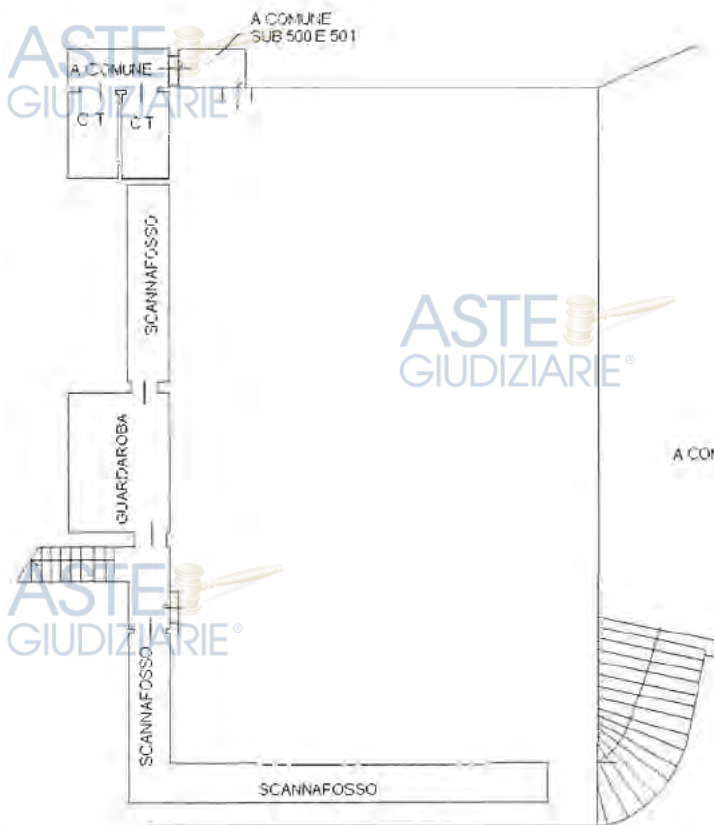
N. 4543

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANO TERRA H. 310



PIANO SEMINTERRATO H. 270

Ultima planimetria in atti

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Firenze**

Protocollo n. FI0293519 del 21/09/2009

Tipo Mappale n. 285774 del 16/09/2009

Scala 1 : 500



Data: 30/04/2023 - n. T26360 - Richiedente: Telematico

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Elaborato Planimetrico - Catasto dei Fabbricati - Situazione al 30/04/2023 - Comune di FIRENZE(D612) - < Foglio 98 Particella 3059 >

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE URBANA ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

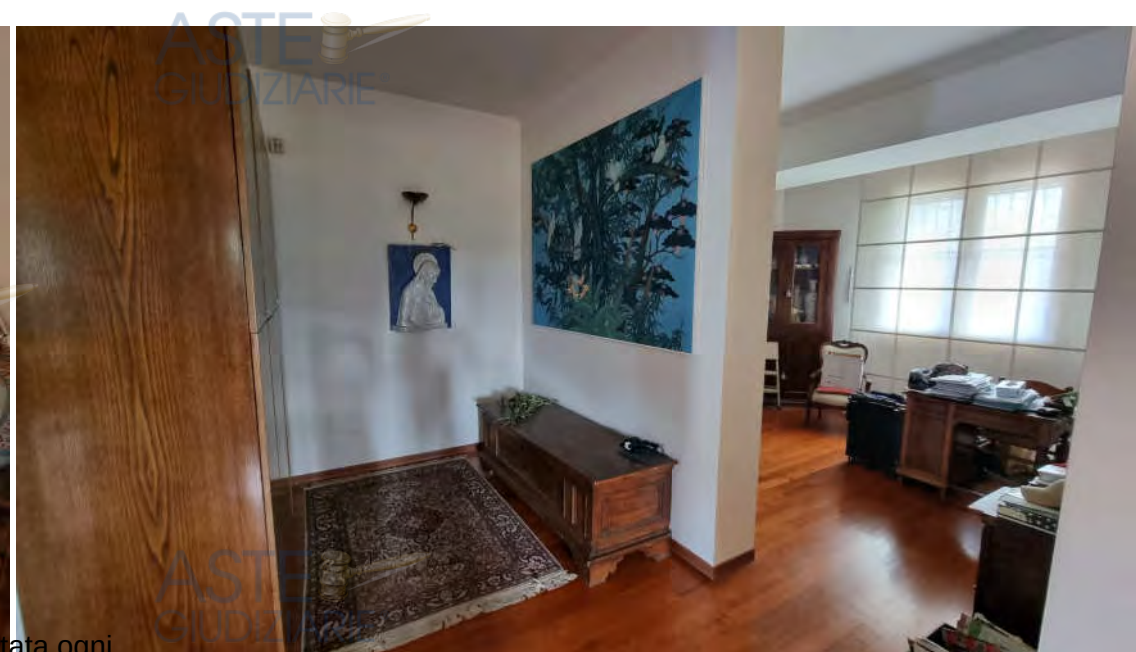
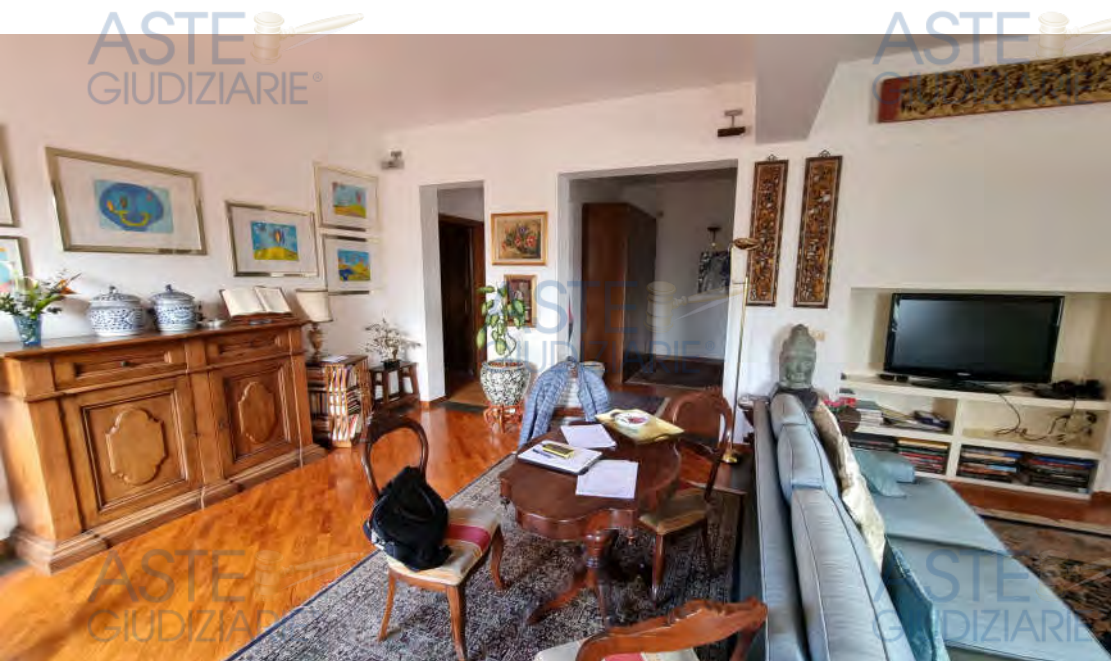
Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:
FIRENZE		98	3059		

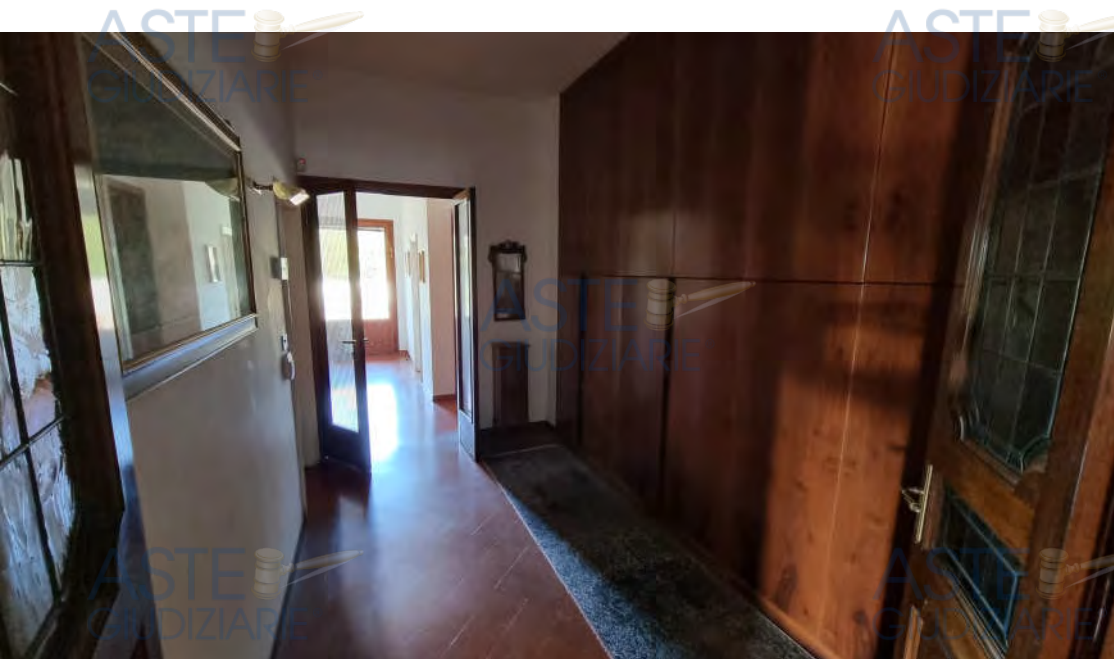
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
500	via poggio gherardi	25	S1			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE, GRAFFATA AL SUB.501 DELLA P.LLA 1447.
501	via poggio gherardi	25	S1			BENE COMUNE NON CENSIBILE, RESEDE A COMUNE AI SUBB. 500 E 501 DELLA P.LLA 1447.

Visura telematica

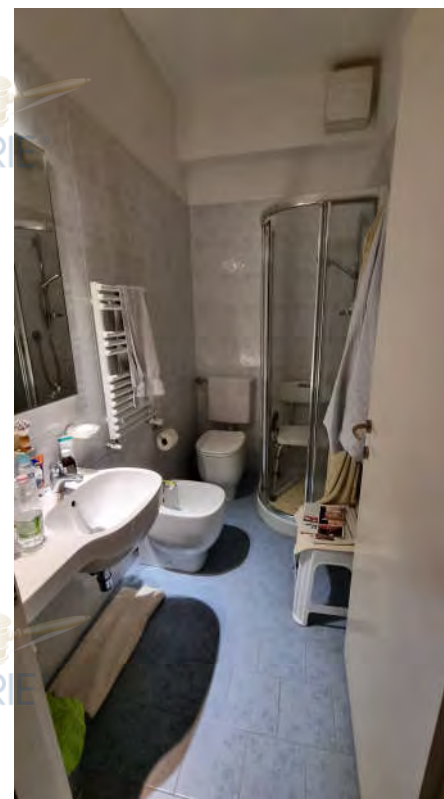








ASTE
GIUDIZIARIE



ASTE
GIUDIZIARIE



ASTE
GIUDIZIARIE®

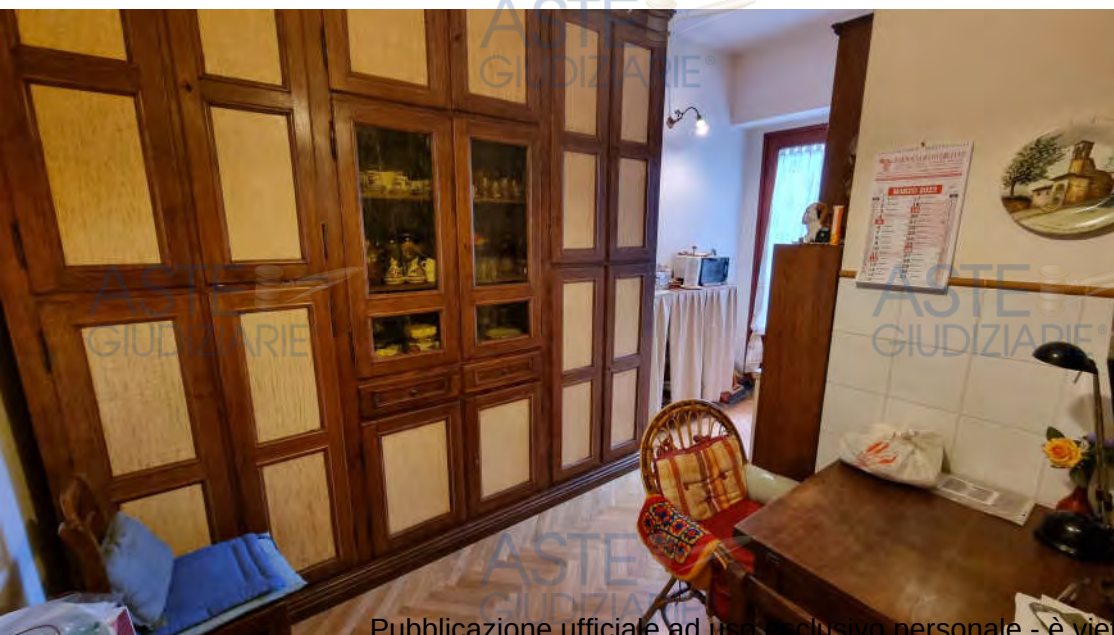


ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

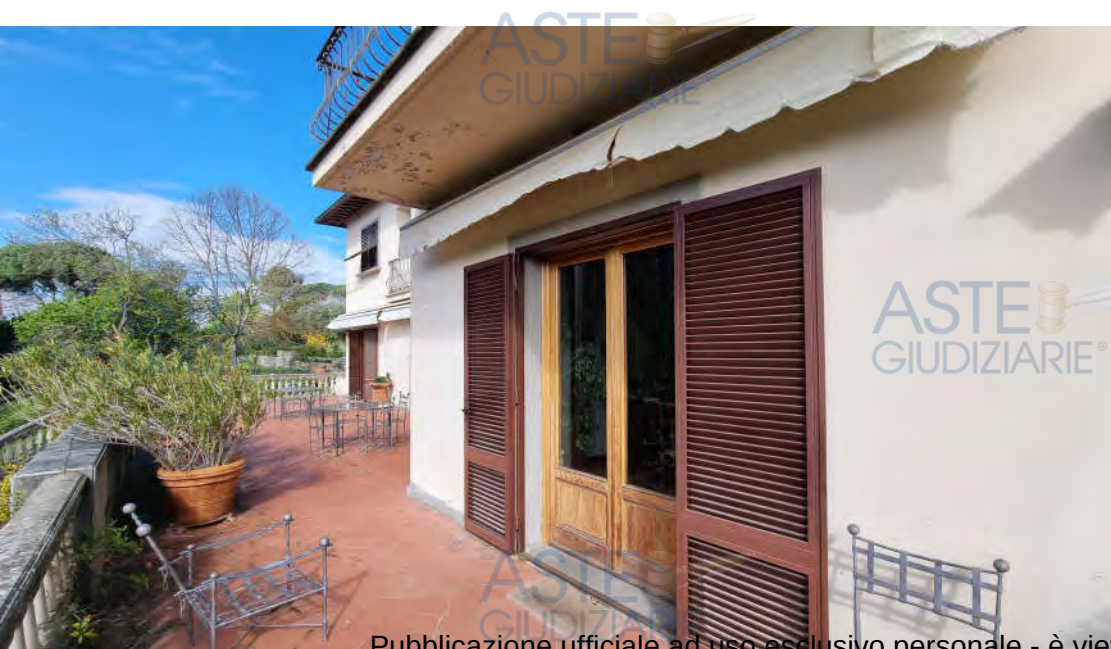
ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



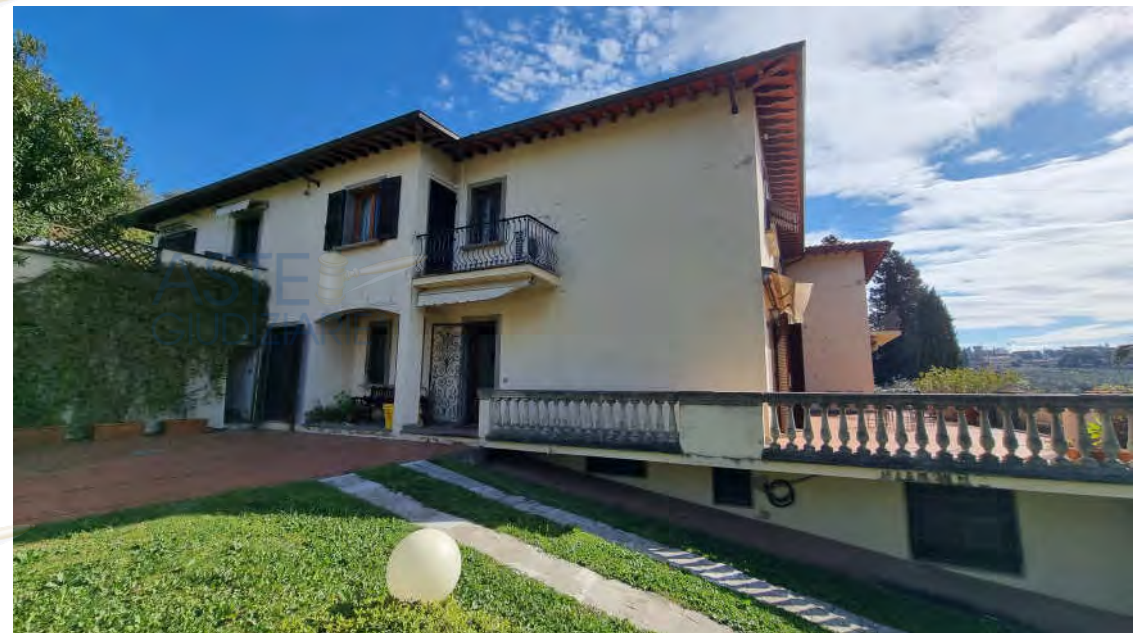
ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

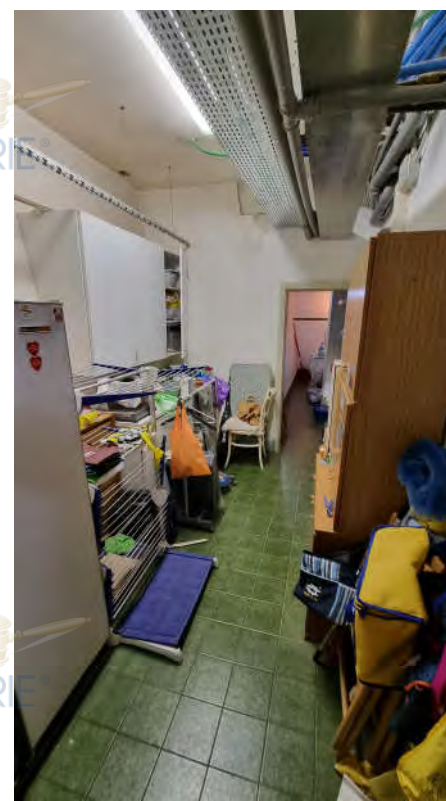
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



TABELLA 1 - DATI

CARATTERISTICA/PREZZO		IMMOBILE A	IMMOBILE B	IMMOBILE C	subject
PREZZO		€ 720.000,00	€ 731.500,00	€ 770.000,00	incogn
FONTE DATO		T.9105/2022	T.28918/2021	T.17162/2021	0
DATA (GG/MM/AAAA)	giorni	17/03/2022	28/09/2021	26/05/2021	10/04/2023
SUP.PRINCIPALE (SEL)	mq.	175,00	180,00	154,00	184,00
SUP.BALCONE	mq.	21,00	0,00	19,00	0,00
SUP.LOGGIA	mq.	15,00	15,00	16,00	0,00
SUP.GARAGE	mq.	34,00	50,00	0,00	0,00
SUP.TERRAZZA	mq.	0,00	106,00	0,00	0,00
SUP.TAVERNA	mq.	42,00	0,00	88,00	0,00
SUP.SOTTOTETTO	mq.	160,00	0,00	0,00	0,00
SUP.GIARD <S.PRINC.	mq.	175	180	154	184
SUP.GIARD >S.PRINC.	mq.	265	920	276	622
SERVIZI IGIENICI	n°	2	2	2	1
IMP.RISCALDAMENTO	n°	1	1	1	1
IMP.CONDIZIONAMENT	n°	1	0	0	1
	n°				
	n°				
STATO MANUTENZION	n° #	2	3	4,5	3,5
CLASSE ENERGETICA	n° ##				
LIVELLO DI PIANO	n°	1	1	0	-1

TABELLA 2 - CALCOLO SUP. COMMERCIALE E PREZZO MARGINALE

SUPERFICIE	R/M	unità misura	IMMOBILE A		IMMOBILE B		IMMOBILE C	
			reale	comm.	reale	comm.	reale	comm.
SUP.PRINCIPALE (SEL)	1,00	mq.	175,00	175,00	180,00	180,00	154,00	154,00
SUP.BALCONE	0,30	mq.	21,00	6,30	0,00	0,00	19,00	5,70
SUP.LOGGIA	0,35	mq.	15,00	5,25	15,00	5,25	16,00	5,60
SUP.GARAGE	0,50	mq.	34,00	17,00	50,00	25,00	0,00	0,00
SUP.TERRAZZA	0,20	mq.	0,00	0,00	106,00	21,20	0,00	0,00
SUP.TAVERNA	0,50	mq.	42,00	21,00	0,00	0,00	88,00	44,00
SUP.SOTTOTETTO	0,25	mq.	160,00	40,00	0,00	0,00	0,00	0,00
SUP.GIARD <S.PRINC.	0,10	mq.	175,00	17,50	180,00	18,00	154,00	15,40
SUP.GIARD >S.PRINC.	0,01	mq.	265,00	2,65	920,00	9,20	276,00	2,76
	totale	mq.		284,70		258,65		227,46
PREZZO MEDIO MARGINALE		€/mq.	€ 2.528,98		€ 2.828,15		€ 3.385,21	

divergenza % prezzi medi marginali 33,86%

Data recente

Variazione Prezzi medi periodo*

01/03/2023 € 4.000,00

Date precedente

01/03/2021 € 4.111,00

SCALE E UNITA' DI MISURA

stato manutenzione		
#	scadente	1
	mediocre	2
	normale	3
	discreto	4
	ottimo	5
costo a mq.		€ 300,00
classe energetica		
##	classe E-F-G	1
	classe D	2
	classe C	3
	classe B	4
	classe A	5
costo a €/m² classe		€ 50,00
servizi igienici		
costo a nuovo		€ 7.000,00
vetustà		10
vita utile attesa		35
costo deprezzato		€ 5.000,00
impianto : riscaldamento		
costo a nuovo		€ 15.000,00
vetustà		10
vita utile attesa		35
costo deprezzato		€ 10.714,29
altro impianto: condizionamento		
costo a nuovo		€ 6.000,00
vetustà		10
vita utile attesa		35
costo deprezzato		€ 4.285,71
altro impianto: nessun impianto		
costo a nuovo		
vetustà		0
vita utile attesa		35
costo deprezzato		€ -
altro impianto: nessun impianto		
costo a nuovo		
vetustà		0
vita utile attesa		35
costo deprezzato		€ -
data		
*	variazione annua	-1,35%
livello di piano		
**	variazione livello piano	1,50%

TABELLA 3 - CORREZIONE PREZZO PER CARATTERISTICHE NON SUPERFICIARIE

TABELLA 3 - CORREZIONE PREZZO PER CARATTERISTICHE NON SUPERFICIARIE										
	IMMOBILE A			IMMOBILE B			IMMOBILE C			
	prezzi margin.	segno	aggiustamento	prezzi margin.	segno	aggiustamento	prezzi margin.	segno	aggiustamento	
PREZZO	€		720.000,00	€		731.500,00	€		770.000,00	
DATA (variazione giornaliera)	€	26,63	-	-€	10.359,40	€	27,06	-	-€	14.886,65
SERVIZI IGIENICI	€	5.000,00	-	-€	5.000,00	€	5.000,00	-	-€	5.000,00
IMP.RISCALDAMENTO	€	14.621,59	+	€	-	€	13.283,72	+	€	-
IMP.CONDIZIONAMENTO	€	5.848,64	+	€	-	€	5.313,49	+	€	5.313,49
	€	-	+	€	-	€	-	+	€	-
	€	-	+	€	-	€	-	+	€	-
STATO MANUTENZIONE	€	85.410,00	+	€	128.115,00	€	77.595,00	+	€	38.797,50
CLASSE ENERGETICA	€	14.235,00	+	€	-	€	12.932,50	+	€	-
LIVELLO DI PIANO	€	10.800,00	-	-€	21.600,00	€	10.972,50	-	-€	21.945,00
PREZZO CORRETTO	€		811.155,60	€		733.779,34	€		670.404,28	

TABELLA 4 - CALCOLO PREZZO MEDIO MARGINALE CORRETTO

	u.m.	IMMOBILE A	IMMOBILE B	IMMOBILE C
superficie commerciale	mq.	284,70	258,65	227,46
PREZZO MEDIO MARGINALE	€/mq.	€ 2.849,16	€ 2.836,96	€ 2.947,35

divergenza % assoluta prezzi medi marginali corretti

3,89%

TABELLA 5 - PREZZI MARGINALI CORRETTI CARATTERISTICHE SUPERFICIARIE

CARATTERISTICA/PREZZO	u.m.	IMMOBILE A	IMMOBILE B	IMMOBILE C
SUP.PRINCIPALE (SEL) ***	€/mq.	€ 2.836,96	€ 2.836,96	€ 2.836,96
SUP.BALCONE	€/mq.	€ 851,09	€ 851,09	€ 851,09
SUP.LOGGIA	€/mq.	€ 992,94	€ 992,94	€ 992,94
SUP.GARAGE	€/mq.	€ 1.418,48	€ 1.418,48	€ 1.418,48
SUP.TERRAZZA	€/mq.	€ 567,39	€ 567,39	€ 567,39
SUP.TAVERNA	€/mq.	€ 1.418,48	€ 1.418,48	€ 1.418,48
SUP.SOTTOTETTO	€/mq.	€ 709,24	€ 709,24	€ 709,24
SUP.GIARD <S.PRINC.	€/mq.	€ 283,70	€ 283,70	€ 283,70
SUP.GIARD >S.PRINC.	€/mq.	€ 28,37	€ 28,37	€ 28,37

*** il prezzo marginale è posto pari al minimo dei prezzi marginali medi corretti.

TABELLA 6 - VALUTAZIONE

	IMMOBILE A			IMMOBILE B			IMMOBILE C		
	prezzi margin.	segno	aggiustamento	prezzi margin.	segno	aggiustamento	prezzi margin.	segno	aggiustamento
PREZZO	€		811.155,60	€		733.779,34	€		670.404,28
SUP.PRINCIPALE (SEL)	€ 2.836,96	+	€ 25.532,63	€ 2.836,96	+	€ 11.347,83	€ 2.836,96	+	€ 85.108,76
SUP.BALCONE	€ 851,09	-	-€ 17.872,84	€ 851,09	+	€ -	€ 851,09	-	-€ 16.170,66
SUP.LOGGIA	€ 992,94	-	-€ 14.894,03	€ 992,94	-	-€ 14.894,03	€ 992,94	-	-€ 15.886,97
SUP.GARAGE	€ 1.418,48	-	-€ 48.228,30	€ 1.418,48	-	-€ 70.923,96	€ 1.418,48	+	€ -
SUP.TERRAZZA	€ 567,39	+	€ -	€ 567,39	-	-€ 60.143,52	€ 567,39	+	€ -
SUP.TAVERNA	€ 1.418,48	-	-€ 59.576,13	€ 1.418,48	+	€ -	€ 1.418,48	-	-€ 124.826,18
SUP.SOTTOTETTO	€ 709,24	-	-€ 113.478,34	€ 709,24	+	€ -	€ 709,24	+	€ -
SUP.GIARD <S.PRINC.	€ 283,70	+	€ 2.553,26	€ 283,70	+	€ 1.134,78	€ 283,70	+	€ 8.510,88
SUP.GIARD >S.PRINC.	€ 28,37	+	€ 10.127,94	€ 28,37	-	-€ 8.454,14	€ 28,37	+	€ 9.815,88
PREZZO CORRETTO	€		595.319,79	€		591.846,30	€		616.955,98
Peso attribuito al comparabile		33,33%			33,33%			33,33%	

DETERMINAZIONE PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO

VALORE ATTESO DEL SUBJECT	€ 601.374,02
ed in cifra tonda	€ 601.000,00

VALORE MONOPARAMETRICO

superficie commerciale (SEL) mq.	208,62
valore unitario al mq.	€ 2.880,84

Verifica dell'attendibilità della stima Test superato se $d < 15\%$

divergenza percentuale assoluta (d%) A-B-C	4,24%
divergenza percentuale assoluta (d%) A-C	3,63%
divergenza percentuale assoluta (d%) A-B	0,59%
divergenza percentuale assoluta (d%) B-C	4,24%

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Firenze

Dichiarazione protocollo n. FI0293519 del 21/09/2009

Planimetria di u.i.u. in Comune di Firenze

Via Poggio Gherardi

civ. 25

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 98

Particella: 1447

Subalterno: 500

Compilata da:

Picchi Simone

Iscritto all'albo:

Architetti

Prov. Firenze

N. 4543

Scheda n. 1

Scala 1:200

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

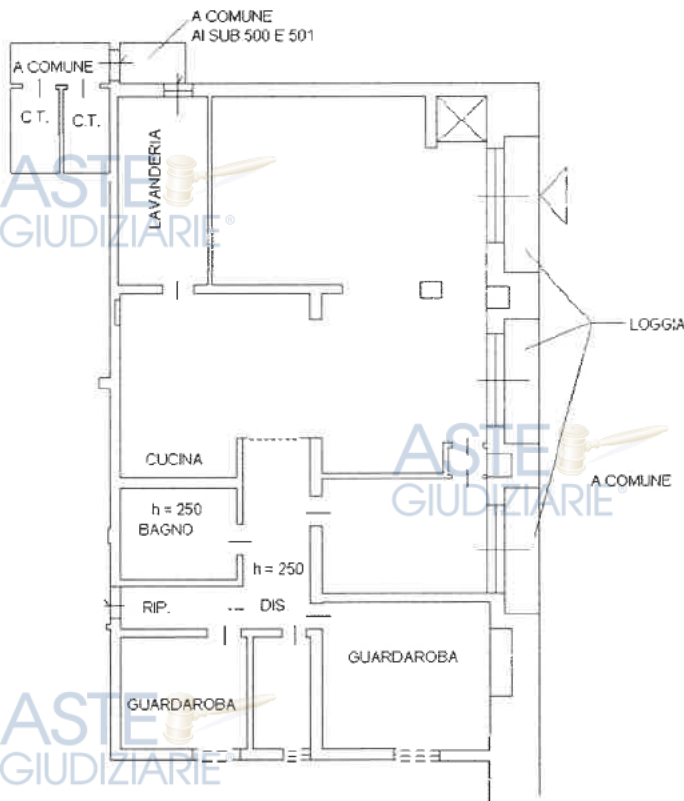
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



PIANO SEMINTERRATO H. 270



Ultima planimetria in atti

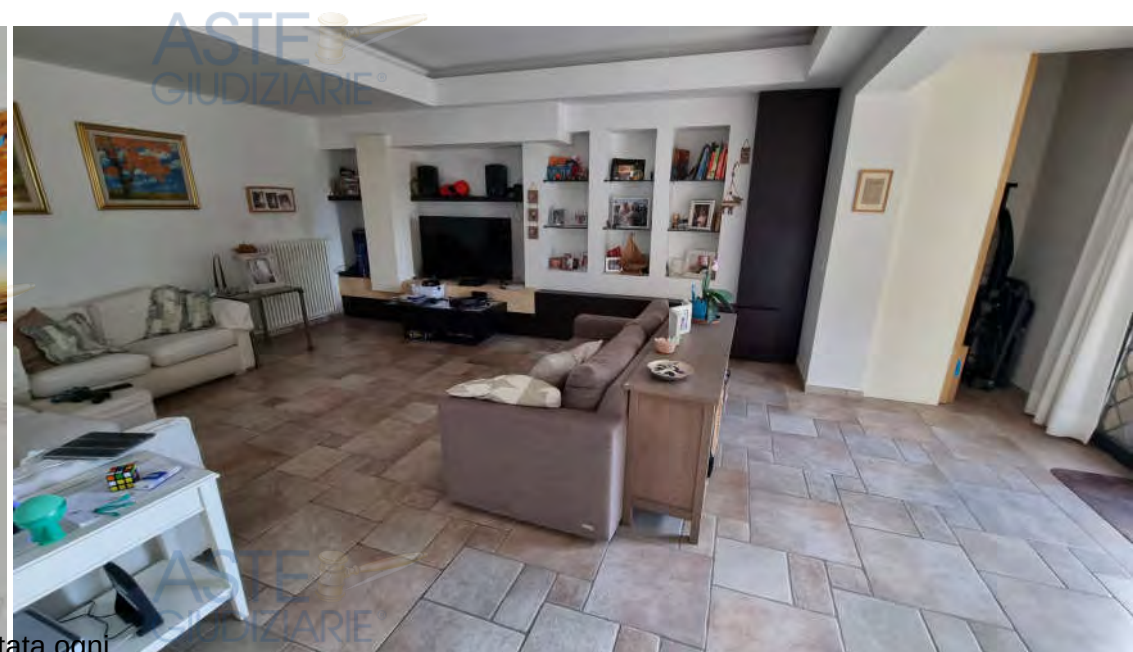
Data: 29/12/2022 - n. T250332 - Richiedente: SPRCRL65T25D612Z

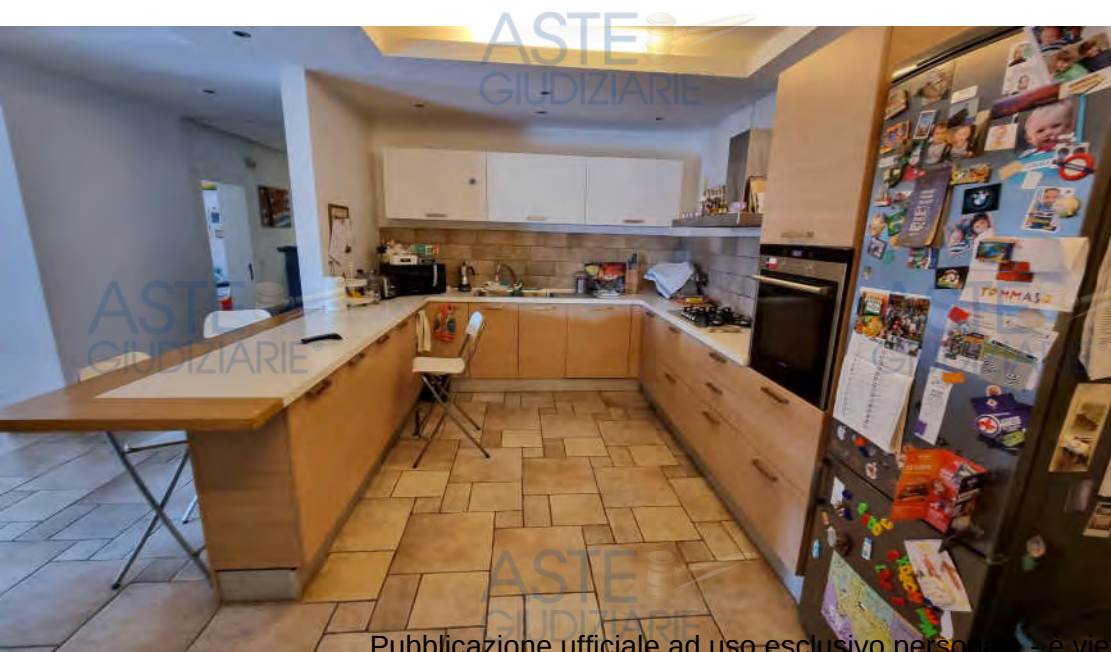
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: PDG

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 29/12/2022 - Comune di FIRENZE(D612) - < Foglio 98 - Particella 1447 - Subalterno 500 >
VIA POGGIO GHERARDI, 25 - 50139 FIRENZE (FI)









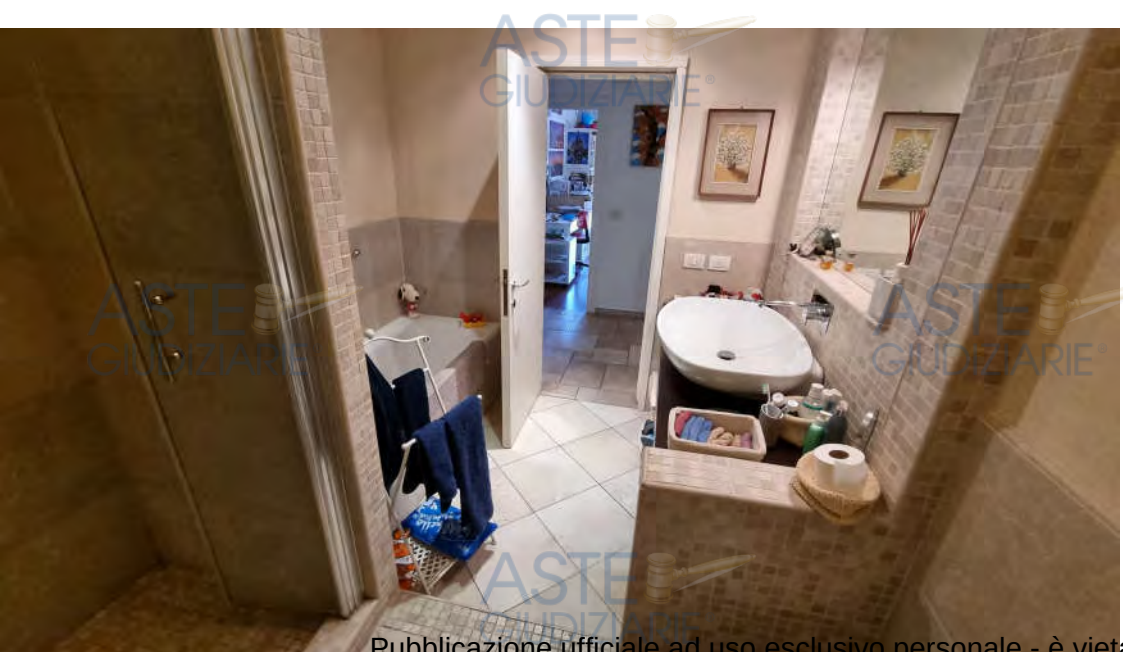
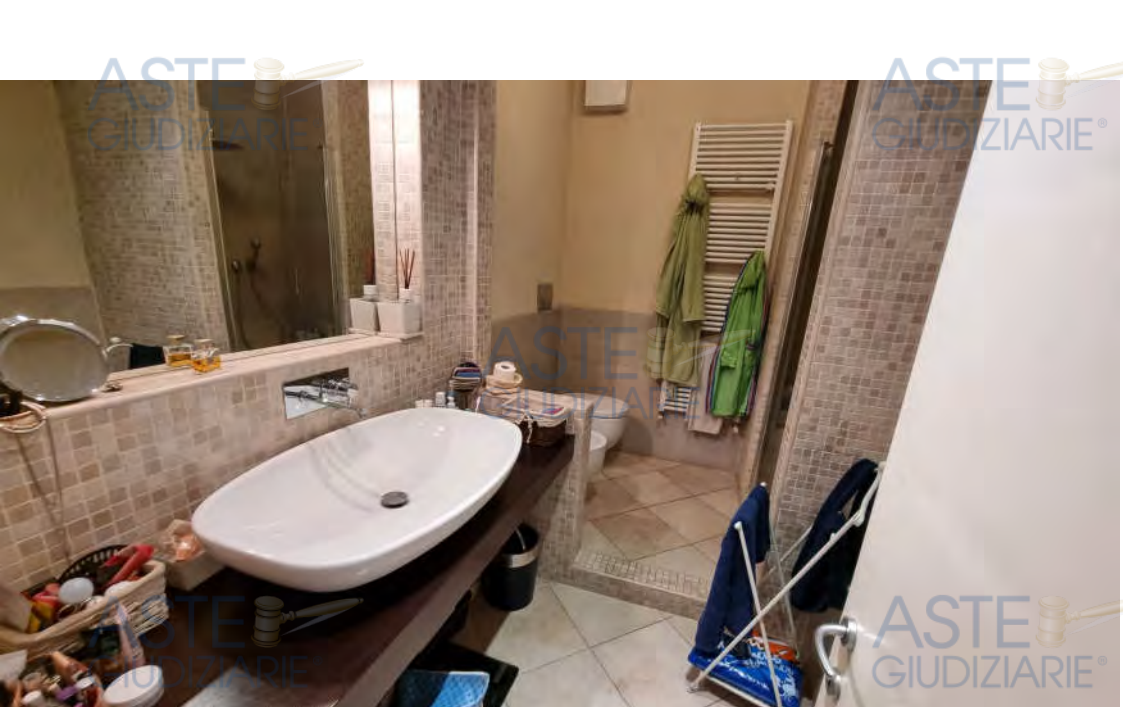




TABELLA 1 - DATI

CARATTERISTICA/PREZZO		IMMOBILE A	IMMOBILE B	IMMOBILE C	subject
PREZZO		€ 720.000,00	€ 731.500,00	€ 770.000,00	incogn
FONTE DATO		T.9105/2022	T.28918/2021	T.17162/2021	0
DATA (GG/MM/AAAA)	giorni	17/03/2022	28/09/2021	26/05/2021	10/04/2023
SUP.PRINCIPALE (SEL)	mq.	175,00	180,00	154,00	83,00
SUP.BALCONE	mq.	21,00	0,00	19,00	0,00
SUP.LOGGIA	mq.	15,00	15,00	16,00	0,00
SUP.GARAGE	mq.	34,00	50,00	0,00	0,00
SUP.TERRAZZA	mq.	0,00	106,00	0,00	0,00
SUP.TAVERNA	mq.	42,00	0,00	88,00	0,00
SUP.SOTTOTETTO	mq.	160,00	0,00	0,00	0,00
SUP.GIARD <S.PRINC.	mq.	175	180	154	83
SUP.GIARD >S.PRINC.	mq.	265	920	276	1220
SERVIZI IGIENICI	n°	2	2	2	1
IMP.RISCALDAMENTO	n°	1	1	1	1
IMP.CONDIZIONAMENT	n°	1	0	0	1
	n°				
	n°				
STATO MANUTENZION	n° #	2	3	4,5	4
CLASSE ENERGETICA	n° ##				
LIVELLO DI PIANO	n°	1	1	0	0

TABELLA 2 - CALCOLO SUP. COMMERCIALE E PREZZO MARGINALE

SUPERFICIE	R/M	unità misura	IMMOBILE A		IMMOBILE B		IMMOBILE C	
			reale	comm.	reale	comm.	reale	comm.
SUP.PRINCIPALE (SEL)	1,00	mq.	175,00	175,00	180,00	180,00	154,00	154,00
SUP.BALCONE	0,30	mq.	21,00	6,30	0,00	0,00	19,00	5,70
SUP.LOGGIA	0,35	mq.	15,00	5,25	15,00	5,25	16,00	5,60
SUP.GARAGE	0,50	mq.	34,00	17,00	50,00	25,00	0,00	0,00
SUP.TERRAZZA	0,20	mq.	0,00	0,00	106,00	21,20	0,00	0,00
SUP.TAVERNA	0,50	mq.	42,00	21,00	0,00	0,00	88,00	44,00
SUP.SOTTOTETTO	0,25	mq.	160,00	40,00	0,00	0,00	0,00	0,00
SUP.GIARD <S.PRINC.	0,10	mq.	175,00	17,50	180,00	18,00	154,00	15,40
SUP.GIARD >S.PRINC.	0,02	mq.	265,00	5,30	920,00	18,40	276,00	5,52
	totale	mq.		287,35		267,85		230,22
PREZZO MEDIO MARGINALE		€/mq.	€ 2.505,66		€ 2.731,01		€ 3.344,63	

divergenza % prezzi medi marginali 33,48%

Data recente

Date precedente

Variazione Prezzi medi periodo*

01/03/2023 € 4.000,00

01/03/2021 € 4.111,00

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale e vietata ogni mercata immo

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia

SCALE E UNITA' DI MISURA

stato manutenzione		
#	scadente	1
	mediocre	2
	normale	3
	discreto	4
	ottimo	5
costo a mq.		€ 300,00
classe energetica		
##	classe E-F-G	1
	classe D	2
	classe C	3
	classe B	4
	classe A	5
costo a €/m² classe		€ 50,00
servizi igienici		
costo a nuovo		€ 7.000,00
vetustà		20
vita utile attesa		35
costo deprezzato		€ 3.000,00
impianto : riscaldamento		
costo a nuovo		€ 7.000,00
vetustà		10
vita utile attesa		35
costo deprezzato		€ 5.000,00
altro impianto: condizionamento		
costo a nuovo		€ 4.000,00
vetustà		10
vita utile attesa		35
costo deprezzato		€ 2.857,14
altro impianto: nessun impianto		
costo a nuovo		
vetustà		0
vita utile attesa		35
costo deprezzato		€ -
altro impianto: nessun impianto		
costo a nuovo		
vetustà		0
vita utile attesa		35
costo deprezzato		€ -
data		
*	variazione annua	-1,35%
livello di piano		
**	variazione livello piano	1,50%

TABELLA 3 - CORREZIONE PREZZO PER CARATTERISTICHE NON SUPERFICIARIE

TABELLA 3 - CORREZIONE PREZZO PER CARATTERISTICHE NON SUPERFICIARIE										
	IMMOBILE A			IMMOBILE B			IMMOBILE C			
	prezzi margin.	segno	aggiustamento	prezzi margin.	segno	aggiustamento	prezzi margin.	segno	aggiustamento	
PREZZO	€		720.000,00	€		731.500,00	€		770.000,00	
DATA (variazione giornaliera)	€	26,63	-	-€	10.359,40	€	27,06	-	-€	14.886,65
SERVIZI IGIENICI	€	3.000,00	-	-€	3.000,00	€	3.000,00	-	-€	3.000,00
IMP.RISCALDAMENTO	€	12.417,89	+	€	-	€	11.575,19	+	€	-
IMP.CONDIZIONAMENTO	€	7.095,94	+	€	-	€	6.614,40	+	€	6.614,40
	€	-	+	€	-	€	-	+	€	-
	€	-	+	€	-	€	-	+	€	-
STATO MANUTENZIONE	€	86.205,00	+	€	172.410,00	€	80.355,00	+	€	80.355,00
CLASSE ENERGETICA	€	14.367,50	+	€	-	€	13.392,50	+	€	-
LIVELLO DI PIANO	€	10.800,00	-	-€	10.800,00	€	10.972,50	-	-€	10.972,50
PREZZO CORRETTO	€		868.250,60	€		789.610,25	€		718.671,67	

TABELLA 4 - CALCOLO PREZZO MEDIO MARGINALE CORRETTO

	u.m.	IMMOBILE A	IMMOBILE B	IMMOBILE C
superficie commerciale	mq.	287,35	267,85	230,22
PREZZO MEDIO MARGINALE	€/mq.	€ 3.021,58	€ 2.947,96	€ 3.121,67

divergenza % assoluta prezzi medi marginali corretti

5,89%

TABELLA 5 - PREZZI MARGINALI CORRETTI CARATTERISTICHE SUPERFICIARIE

CARATTERISTICA/PREZZO	u.m.	IMMOBILE A	IMMOBILE B	IMMOBILE C
SUP.PRINCIPALE (SEL) ***	€/mq.	€ 2.947,96	€ 2.947,96	€ 2.947,96
SUP.BALCONE	€/mq.	€ 884,39	€ 884,39	€ 884,39
SUP.LOGGIA	€/mq.	€ 1.031,78	€ 1.031,78	€ 1.031,78
SUP.GARAGE	€/mq.	€ 1.473,98	€ 1.473,98	€ 1.473,98
SUP.TERRAZZA	€/mq.	€ 589,59	€ 589,59	€ 589,59
SUP.TAVERNA	€/mq.	€ 1.473,98	€ 1.473,98	€ 1.473,98
SUP.SOTTOTETTO	€/mq.	€ 736,99	€ 736,99	€ 736,99
SUP.GIARD <S.PRINC.	€/mq.	€ 294,80	€ 294,80	€ 294,80
SUP.GIARD >S.PRINC.	€/mq.	€ 58,96	€ 58,96	€ 58,96

*** il prezzo marginale è posto pari al minimo dei prezzi marginali medi corretti.

TABELLA 6 - VALUTAZIONE

	IMMOBILE A			IMMOBILE B			IMMOBILE C		
	prezzi margin.	segno	aggiustamento	prezzi margin.	segno	aggiustamento	prezzi margin.	segno	aggiustamento
PREZZO	€		868.250,60	€		789.610,25	€		718.671,67
SUP.PRINCIPALE (SEL)	€ 2.947,96	-	-€ 271.212,03	€ 2.947,96	-	-€ 285.951,82	€ 2.947,96	-	-€ 209.304,94
SUP.BALCONE	€ 884,39	-	-€ 18.572,13	€ 884,39	+	€ -	€ 884,39	-	-€ 16.803,35
SUP.LOGGIA	€ 1.031,78	-	-€ 15.476,77	€ 1.031,78	-	-€ 15.476,77	€ 1.031,78	-	-€ 16.508,56
SUP.GARAGE	€ 1.473,98	-	-€ 50.115,27	€ 1.473,98	-	-€ 73.698,92	€ 1.473,98	+	€ -
SUP.TERRAZZA	€ 589,59	+	€ -	€ 589,59	-	-€ 62.496,69	€ 589,59	+	€ -
SUP.TAVERNA	€ 1.473,98	-	-€ 61.907,09	€ 1.473,98	+	€ -	€ 1.473,98	-	-€ 129.710,10
SUP.SOTTOTETTO	€ 736,99	-	-€ 117.918,27	€ 736,99	+	€ -	€ 736,99	+	€ -
SUP.GIARD <S.PRINC.	€ 294,80	-	-€ 27.121,20	€ 294,80	-	-€ 28.595,18	€ 294,80	-	-€ 20.930,49
SUP.GIARD >S.PRINC.	€ 58,96	+	€ 56.305,98	€ 58,96	+	€ 17.687,74	€ 58,96	+	€ 55.657,43
PREZZO CORRETTO	€		362.233,80	€		341.078,61	€		381.071,65
Peso attribuito al comparabile		33,33%			33,33%			33,33%	

DETERMINAZIONE PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO

VALORE ATTESO DEL SUBJECT	€ 361.461,35
ed in cifra tonda	€ 361.000,00

VALORE MONOPARAMETRICO

superficie commerciale (SEL) mq.	115,70
valore unitario al mq.	€ 3.120,14

Verifica dell'attendibilità della stima Test superato se $d < 15\%$

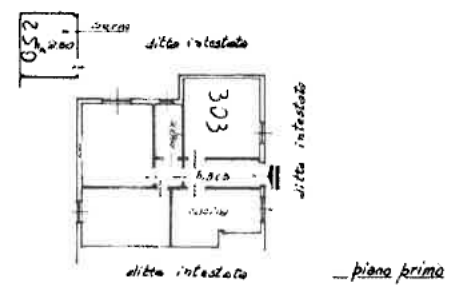
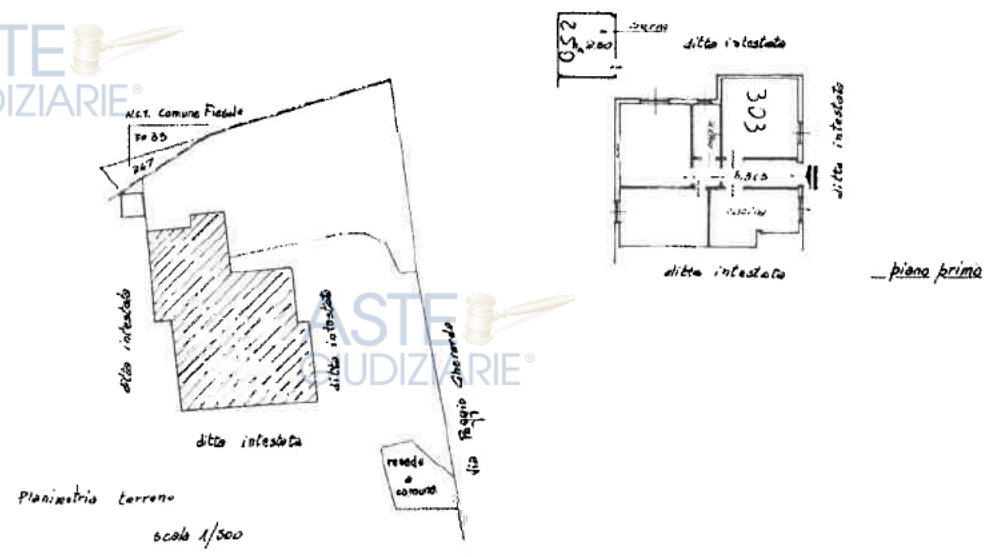
divergenza percentuale assoluta (d%) A-B-C	11,73%
divergenza percentuale assoluta (d%) A-C	5,20%
divergenza percentuale assoluta (d%) A-B	6,20%
divergenza percentuale assoluta (d%) B-C	11,73%

Data presentazione: 09/12/1986 - Data: 29/12/2022 - n. T250335 - Richiedente: SPRCRL65T25D612Z
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A2(420x594) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Ultima planimetria in atti



Ministero delle Finanze
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO
(L. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1978, N. 461)
Planimetria dell'immobile sita nel Comune di **FIRENZE** Via **BOCCIO GERARDO 27**
Ditta **[REDACTED]**
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di **FIRENZE**



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO		Compilata dall'ARCHITETTO
DATA	12.11.1986	(Firma, nome e cognome dell'autore) ANDREA MIGLIORINI
PROT. N°	F. 9.	Iscritto all'Albo degli ARCHITETTI
Al. PRESENTE	SOSTITUITO	della Provincia di FIRENZE
Per scheda n° 30 del 18.12.1971		DATA 12.11.1986
		Firma: [Signature]







