

## **PERIZIA**

*Appartamento in Firenze Via Fedele Soldani n.c. 29 piano primo*



Il sottoscritto Geometra Isacco Berni regolarmente iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Firenze al n. 4575/14, con studio in Firenze Via delle Lame 35/5a su incarico ricevuto da ASP Montedomini con la presente perizia è a determinare il più probabile valore di mercato dell'appartamento in Firenze Via F. Soldani, 29 piano primo.

Effettuato il sopralluogo ed il rilievo dell'unità ed ogni opportuno accertamento, il sottoscritto espone di seguito il risultato delle proprie operazioni in riferimento all'incarico conferito.

### **Descrizione**

Porzione di edificio posto in Firenze Via Fedele Soldani, 29 e precisamente l'appartamento per abitazione posto al piano primo a sinistra e sul retro per chi osserva la facciata principale da Via F. Soldani e composto da tre vani compresa cucina oltre ingresso, bagno wc, ripostiglio e terrazza.

GEOM.  
ISACCO BERNI

L'appartamento si trova in trascurato stato di manutenzione e necessita di intervento di manutenzione straordinaria al fine di riqualificare gli ambienti ed il rifacimento dell'impianto idrotermosanitario ed elettrico.

L'immobile risulta essere dotato di licenza di abitabilità rilasciata dal Comune di Firenze successivamente all'edificazione dell'edificio cui fa parte avvenuta in epoca antecedente al settembre 1967.

### *Documentazione Fotografica*



cucina



camera



soggiorno



ripostiglio



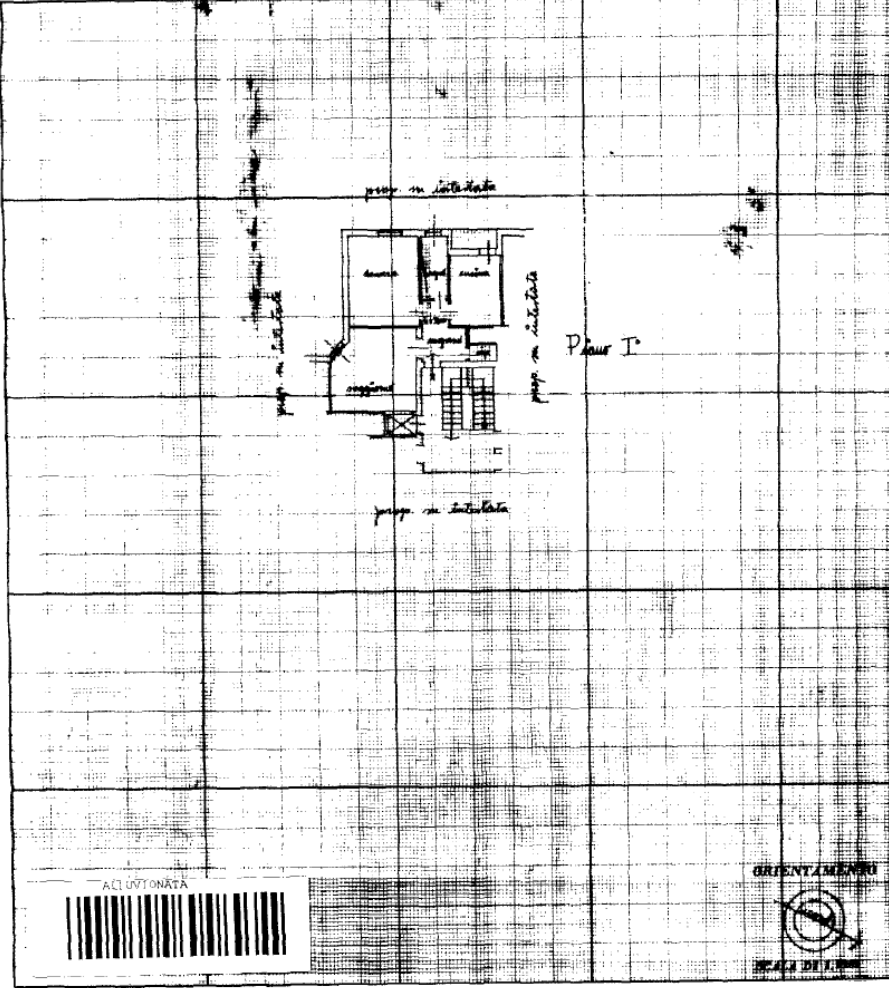


bagno



ingresso

Documentazione ed Identificazione Catastale

Data presentazione: 27/01/1960 - Data: 28/06/2022 - n. T310142 - Richiedente: BRNSCC73P04D6120

<p>MINISTERO DELLE FINANZE <b>10238</b> Mod. II (Nuovo Catasto Edilizio Urbano) DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI <b>38 NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO</b> (R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1959, N. 50)</p>	
<p>Planimetria dell'immobile situato nel Comune di <u>Firenze</u> Via <u>Federico Soldani</u> Ditta ..... Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di <u>Firenze</u></p>	
	
<p>ACQUONATA</p> 	<p>ORIENTAMENTO</p> 
<p>SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO</p>	
<p>DATA PROT. N°</p>	<p>Compilata dal <u>Geometra</u> <u>Franco</u> <u>Sala</u> Iscritto all'Albo de <u>geometri</u> della Provincia di <u>Pistoia</u> DATA Firma: .....</p>

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 27/01/1960 - Data: 28/06/2022 - n. T310142 - Richiedente  
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 28/06/2022 - Comune di FIRENZE(D612) - < Foglio 98 - Particella 826 - Subalterno 7 >  
VIA FEDELE SOLDANI n. 29 Piano I



Direzione Provinciale di Firenze  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 28/06/2022  
Ora: 16:18:04  
Numero Pratica: T316327/2022  
Pag: 1 - Segue

Catasto fabbricati  
**Visura storica per immobile**

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 28/06/2022



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

---

**Informazioni riportate negli atti del catasto al 28/06/2022**

**Dati identificativi:** Comune di FIRENZE (D612) (FI)

Foglio 98 Particella 826 Subalterno 7

**Particelle corrispondenti al catasto terreni**

Comune di FIRENZE (D612) (FI)

Foglio 98 Particella 826

Foglio 98 Particella 2754

**Classamento:**

Rendita: Euro 599,09

Zona censuaria 2,

Categoria A/3<sup>a</sup>), Classe 3, Consistenza 4 vani

Foglio 98 Particella 826 Subalterno 7

**Indirizzo:** VIA FEDELE SOLDANI n. 29 Piano 1

**Dati di superficie:** Totale: 61 m<sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte <sup>b)</sup>: 60 m<sup>2</sup>

---

> **Intestati catastali**

➤ 1. A.S.P. FIRENZE MONTEDOMINI (CF 80001110487)

Sede in FIRENZE (FI)

Diritto di: Proprieta' per 1/1

---

> **Dati identificativi**

📁 **dall'impianto**

Impianto meccanografico del 30/06/1987

**Immobile attuale**

Comune di FIRENZE (D612) (FI)

Foglio 98 Particella 826 Subalterno 7



Direzione Provinciale di Firenze  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 28/06/2022  
Ora: 16:18:04  
Numero Pratica: T316327/2022  
Pag: 2 - Segue

---

> **Indirizzo**

- dall'impianto al 07/07/2014** Impianto meccanografico del 30/06/1987  
**Immobile attuale**  
Comune di FIRENZE (D612) (FI)  
Foglio 98 Particella 826 Subalterno 7  
VIA FEDELE SOLDANI Piano 29  
Partita: 62325
- dal 07/07/2014 al 07/07/2014** VARIAZIONE del 07/07/2014 Pratica n. FI0112893 in atti dal 07/07/2014 G.A.F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 37685.1/2014)  
**Immobile attuale**  
Comune di FIRENZE (D612) (FI)  
Foglio 98 Particella 826 Subalterno 7  
VIA FEDELE SOLDANI Piano 1
- dal 07/07/2014** VARIAZIONE del 07/07/2014 Pratica n. FI0112900 in atti dal 07/07/2014 G.A.F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 37688.1/2014)  
**Immobile attuale**  
Comune di FIRENZE (D612) (FI)  
Foglio 98 Particella 826 Subalterno 7  
VIA FEDELE SOLDANI n. 29 Piano 1

---

> **Dati di classamento**

- dall'impianto al 01/01/1992** Impianto meccanografico del 30/06/1987  
**Immobile attuale**  
Comune di FIRENZE (D612) (FI)  
Foglio 98 Particella 826 Subalterno 7  
Rendita: Lire 1.512  
Zona censuaria 2  
Categoria A/3<sup>o</sup>, Classe 3, Consistenza 4 vani  
Partita: 62325
- dal 01/01/1992** Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992  
**Immobile attuale**  
Comune di FIRENZE (D612) (FI)  
Foglio 98 Particella 826 Subalterno 7  
Rendita: Euro 599,09  
Rendita: Lire 1.160.000  
Zona censuaria 2  
Categoria A/3<sup>o</sup>, Classe 3, Consistenza 4 vani  
Partita: 62325



Direzione Provinciale di Firenze  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 28/06/2022  
Ora: 16:18:04  
Numero Pratica: T316327/2022  
Pag: 3 - Segue

---

> **Dati di superficie**

📅 dal 09/11/2015

Immobile attuale

Comune di FIRENZE (D612) (FI)

Foglio 98 Particella 826 Subalterno 7

Totale: 61 m<sup>2</sup>

Totale escluse aree scoperte : 60 m<sup>2</sup>

Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria : data di presentazione  
27/01/1960, prot. n. 000052655

---

> **Storia degli intestati dell'immobile**

**Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di FIRENZE (D612)(FI) Foglio 98 Particella 826 Sub. 7**

➤ 1. FONDAZIONE GIOVANNI E SILVIO FUSI  
(CF 80004630481)

1. Impianto meccanografico del 30/06/1987

📅 dall'impianto al 07/02/2006

Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto  
1)

➤ 1. FONDAZIONE GIOVANNI E SILVIO FUSI  
(CF 80004630481)

2. RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del  
07/02/2006 Pubblico ufficiale PRESIDENTE GIUNTA  
REGIONA Sede FIRENZE (FI) Repertorio n. 21  
registrato in data - Trascrizione n. 15301/2006 Reparto  
PI di FIRENZE in atti dal 01/06/2006

📅 dal 07/02/2006 al 07/02/2006

Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto  
2)

➤ 1. SANT'AMBROGIO AZIENDA PUBBLICA DI  
SERVIZI ALLA PERSONA  
(CF 80003270481)<sup>d</sup>

Sede in FIRENZE (FI)

3. Atto amministrativo DECRETO (DISPOSIZIONI  
DELLE AUTORITA') del 07/02/2006 Pubblico ufficiale  
PRESIDENTE GIUNTA REGIONA Sede FIRENZE (FI)  
Repertorio n. 21 registrato in data - DEVOLUZIONE  
Rettificata dalla trasc. n.15301/2006 Trascrizione n.  
10875.2/2006 Reparto PI di FIRENZE in atti dal  
24/04/2006

📅 dal 07/02/2006 al 07/02/2006

Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 3)

➤ 1. SANT'AMBROGIO AZIENDA PUBBLICA DI  
SERVIZI ALLA PERSONA  
(CF 80003270487)

Sede in FIRENZE (FI)

4. Atto amministrativo DECRETO (DISPOSIZIONI  
DELLE AUTORITA') del 07/02/2006 Pubblico ufficiale  
PRESIDENTE GIUNTA REGIONA Sede FIRENZE (FI)  
Repertorio n. 21 registrato in data - DEVOLUZIONE  
Rettifica la trasc. n.10875/2006 Trascrizione n.  
15301.2/2006 Reparto PI di FIRENZE in atti dal  
01/06/2006

📅 dal 07/02/2006 al 19/04/2011

Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 4)

➤ 1. A.S.P. FIRENZE MONTEDOMINI  
(CF 80001110487)

Sede in FIRENZE (FI)

5. Atto del 19/04/2011 Pubblico ufficiale ELENA  
BARBUCCI - UFF. ROG Sede FIRENZE (FI) Repertorio  
n. 257 registrato in data - FUSIONE DI SOCIETA' PER  
INCORPORAZIONE Trascrizione n. 19820.2/2011  
Reparto PI di FIRENZE in atti dal 17/08/2011

📅 dal 19/04/2011

Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 5)

---

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90



Al Catasto Fabbricati del Comune di Firenze quanto forma oggetto di vendita risulta essere correttamente intestato a parte venditrice ed identificato come segue:

- Foglio di Mappa 98 part. 826 sub. 7 Z.C. 2 Cat. A/3 classe 3 vani 4 rendita € 599,09

Si dichiara che la planimetria catastale risulta conforme allo stato dei luoghi.

**Giudizio di Stima**

Il sottoscritto, dopo aver svolto un'accurata indagine di mercato nella zona in cui è ubicato il fabbricato cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto, comparandosi altresì con immobili aventi analoghe caratteristiche architettoniche e costruttive, similari per utilizzo e destinazione è in grado di valutare l'immobile in oggetto per una base d'asta non inferiore ad €. 192.000,00.

TEBELLA DI SINTESI		
SUPERFICIE COMMERCIALE	mq	64,00
VALORE AL mq	€	3.000,00

Tanto doveva il sottoscritto in adempimento all'incarico ricevuto.

Firenze lì, 21 Luglio 2023

F. to  
Il Tecnico  
Geom. Isacco Berni