

GEOMETRA
GIACOMO GALLINO
Viale Benedetto Croce 24/8
50126 Firenze
Telefono +39 3928065384
mail: giacomo.gallino@virgilio.it
pec: giacomo.gallino@geopec.it

Spett.le A.S.P. FIRENZE MONTEDOMINI
Gestione Patrimonio Immobiliare
Via de' Malcontenti n. 6
50122 Firenze

Il sottoscritto geom. Giacomo Gallino nato a Poirino (TO) il 12/12/1970, iscritto all'albo dei Geometri di Firenze al n° 4970/14, a seguito di incarico da Voi ricevuto per prestazioni professionali da eseguire su un immobile di Vostra proprietà ubicato nel Comune di Firenze in Via Claudio Monteverdi n. 44, piano quarto, trasmette quanto segue:



Allegati:

- Stima del valore di mercato
- Visura catastale
- Planimetria catastale

Firenze, 05/07/2022

F.to
Il tecnico incaricato
Geom. Giacomo Gallino

GEOMETRA
GIACOMO GALLINO
Viale Benedetto Croce 24/8
50126 Firenze
Telefono +39 3928065384
mail: giacomo.gallino@virgilio.it
pec: giacomo.gallino@geopec.it

Oggetto: Valutazione del più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare, posta al piano quarto di un fabbricato condominiale ubicato in Via Claudio Monteverdi al civico n° 44, 50144 Firenze.

Descrizione Generale

Appartamento residenziale posto nel Comune di Firenze ubicato al piano quarto di un fabbricato condominiale ad uso civile abitazione edificato nel 1955 che risulta posizionato in un'area urbana edificata a prevalente destinazione residenziale con accesso da Via Claudio Monteverdi n. 44 e raggiungibile attraverso vano scale-ascensore condominiali. L'appartamento risulta quello a sinistra raggiungendo il ballatoio del quarto piano.

La zona risulta ben servita dai mezzi pubblici e permette il comodo raggiungimento del centro della città e dei servizi pubblici essenziali, di quelli di carattere generale e di quelli di quartiere, risulta inoltre raggiungibile in cinque minuti a piedi la fermata della tramvia San Donato-Università

L'unità immobiliare si presenta in un buono stato di manutenzione in virtù di un recente intervento di manutenzione straordinaria che ha riguardato l'adeguamento o il rinnovamento degli impianti tecnologici, la sostituzione degli infissi esterni, il restauro di quelli interni, la sostituzione dei pavimenti e dei rivestimenti interni oltre all'imbiancatura complessiva dell'unità immobiliare; essa è composta al suo ingresso da un ampio vano disimpegno, cucina abitabile servita da terrazzo con affaccio sul retro dell'edificio, vani soggiorno e camera serviti da balcone su Via Monteverdi, bagno finestrato e ripostiglio, il tutto come meglio evidenziato nella planimetria allegata.

GEOMETRA
GIACOMO GALLINO
Viale Benedetto Croce 24/8
50126 Firenze
Telefono +39 3928065384
mail: giacomo.gallino@virgilio.it
pec: giacomo.gallino@geopec.it

Dati Catastali

Il bene sopra descritto risulta regolarmente censito al N.C.E.U. del Comune di Firenze e correttamente intestato all'attuale proprietario, ASP FIRENZE MONTEDOMINI:

Foglio di mappa 54, particella 631, sub. 12, zona censuaria 2, categoria A/3, classe 3, vani 4, superficie catastale mq. 71, rendita Euro 599,09, piano quarto.

Non vi sono negli immobili in oggetto difformità tali da implicare l'obbligatoria presentazione di nuova planimetria con variazioni di rendita e pertanto la planimetria attuale risulta conforme allo stato di fatto dei luoghi ai sensi di quanto disposto dal D.L. 78/2010 convertito in L. 122/2010.

Situazione Urbanistica

Ai sensi ed agli effetti dell'art. 40 della Legge del 47/85 sue modifiche ed integrazioni, l'unità immobiliare oggetto della presente risulta edificata in forza alla Licenza di Costruzione n. 2369 (prog. 952/55) del 1 Agosto 1955.

Successivamente l'immobile in parola non sono stati oggetto di ulteriori interventi edilizi o mutamenti di destinazione che avrebbero richiesto il rilascio o la presentazione di ulteriore titolo abilitativo ad eccezione di:

- CILA edilizia n. 4621/2017 del 9 Maggio 2017, prot. 148824/2107 per lavori interni per opere di manutenzione straordinaria con chiusura lavori del 18 Settembre 2017, prot. 288301/2017.

In virtù di quanto descritto, l'immobile in oggetto, rispetto alle vigenti normative in materia di edilizia ed urbanistica, può considerarsi conforme alle pratiche edilizie sopra elencate.

L'immobile risulta in possesso del Certificato di agibilità/abitabilità n. 207/57, rilasciato dal Comune di Firenze in data 3 Maggio 1957.

GEOMETRA
GIACOMO GALLINO
Viale Benedetto Croce 24/8
50126 Firenze
Telefono +39 3928065384
mail: giacomo.gallino@virgilio.it
pec: giacomo.gallino@geopec.it

Superficie Convenzionale dell'unità immobiliare

Calcolo Superficie	Mq. Lorda	Coeff.	Superficie Convenzionale
Unità immobiliare	70,00	1	70,00
Autorimesse singole		0,5	
Autorimesse ad uso comune		0,3	
Terrazzi, balconi, cantine, palchi morti	8,00	0,25	2,00
Aree scoperte esclusive		0,15	
Aree scoperte condominiali		0,1	
Superficie Convenzionale			Mq. 72,00

Determinazione del più probabile valore di mercato

Nella valutazione in esame, lo scrivente, per pervenire alla determinazione del più probabile valore di mercato del bene, ha utilizzato un criterio di valutazione attraverso la stima sintetica per confronto tra il bene in oggetto ed altri beni immobili simili con esso comparabili, recentemente compravenduti o correntemente offerti nel mercato o su piazze concorrenziali, assumendo come parametro il “metro quadrato” di superficie convenzionale lorda. Agli effetti della valutazione sono stati presi in considerazione i diversi fattori che contribuiscono alla formazione del valore, come vetustà, ubicazione, tipologia, destinazione d’uso, consistenza, finiture.

In considerazione delle caratteristiche proprie dell’unità immobiliare si ritiene che il grado di commerciabilità e le possibilità di collocamento sul mercato edilizio locale possano essere di un certo interesse considerando l’attuale andamento del mercato.

Facendo un controllo sulla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell’Agenzia delle Entrate relativamente alla zona interessata, C2 Semicentrale – San Jacopino-Ponte alle mosse-Cascine, l’indicazione per le abitazioni di tipo civile con stato conservativo ritenuto normale un

GEOMETRA
GIACOMO GALLINO
Viale Benedetto Croce 24/8
50126 Firenze
Telefono +39 3928065384
mail: giacomo.gallino@virgilio.it
pec: giacomo.gallino@geopec.it

valore di mercato che oscilla da € 2.050,00 ad € 2.850,00 al mq di superficie lorda.

Quindi dopo aver assunto informazioni specifiche sul mercato immobiliare della zona nella quale è ubicato il bene e valutato i valori OMI sopra indicati, considerando le buone condizioni dell'immobile da pochi anni ristrutturato, la posizione dell'unità immobiliare, la zona molto collegata e ben servita per ogni tipo di necessità, si ritiene ragionevole considerare equo e congruo un valore commerciale unitario pari a circa € 3.100,00 a metro quadrato di superficie convenzionale considerando il valore degli immobili comparabili con quello preso in esame, con condizioni di manutenzione e conservazione similari.

Pertanto per la determinazione del più probabile valore di mercato si trasmette quanto segue:

Superficie Convenzionale	Valore al mq.	Valutazione
Mq. 72,00	€ 3.200,00	€ 230.000,00 (arrotondato)

F.to
Il tecnico incaricato
Geom. Giacomo Gallino