

## **Relazione Tecnica di Stima**

**Proprietà:** **A.S.P. FIRENZE MONTEDOMINI** c.f. 8001110487, con sede in Firenze, via de' Malcontenti n. 6, piena proprietaria per la quota dell'intero.

Il sottoscritto Geom. Francesco Barbieri, con studio in Firenze via A. D'Ancona n. 56, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Firenze con il n. 4215/13, incaricato di redigere la presente relazione tecnica, su incarico della proprietà, provvedeva ad effettuare un sopralluogo ed un'accurata ricognizione dell'unità immobiliare posta in Comune di Firenze, via C. Maccari n.c.103.

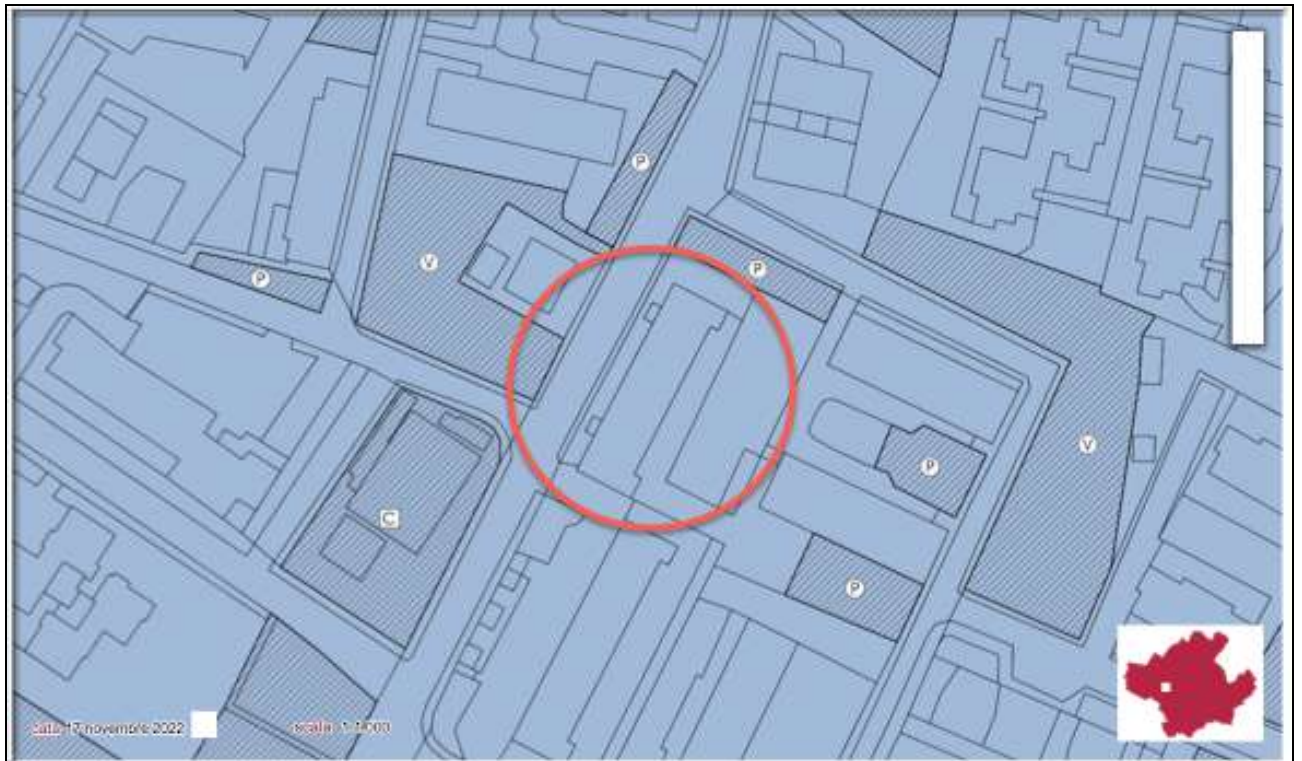
### **Descrizione e consistenza:**

L'unità immobiliare oggetto della presente, costituisce porzione di fabbricato posto in Comune di Firenze, Via C. Maccari n.c. 103 (già via Palazzo dei Diavoli n.c.134/D), e più precisamente l'unità immobiliare distribuita su un unico livello al piano quarto ed ultimo dei cinque fuoriterza, in posizione centrale rispetto all'accesso condominiale guardando la facciata dalla pubblica; il fabbricato di cui all'oggetto si compone di due civici, nn.cc.101-103 ed altrettanti accessi con relativi vani scala ed a sua volta è parte di un più ampio complesso che comprende anche l'edificio attiguo con accesso dalla via A. Cassioli.

La zona in cui sorge il fabbricato, in zona di cuscinetto fra "l'Iso lotto nuovo e vecchio", nelle immediate adiacenze del viale Canova, nella periferia Nord della città, sufficientemente vicina al centro della città, si può considerare caratterizzata da tipologie edilizie risalenti agli anni del '60, saturate ove possibile da edifici di recentissima edificazione, come quello oggetto della presente e che, salvo casi particolari, non possono essere ritenute di particolare pregio.

L'area in oggetto, che a cavallo tra gli anni '50-'60 ed il successivo decennio, ha conosciuto uno sviluppo edilizio contraddistinto da uno sfruttamento esasperato delle superfici disponibili, non si può dire però che sia stata del tutto snaturata, così come il tessuto urbano preesistente del quale è ancora possibile leggere la composizione.

L'area in oggetto gode della stretta vicinanza con aree a verde di grande interesse, quale ad esempio il Parco delle Cascine e della stretta vicinanza con importanti arterie stradali urbane, come il Viale Talenti, non è sottoposta a vincolo paesaggistico ambientale secondo la Legge n. 1497/39 e D.Lgs. n. 490/99 ed il R.U. del Comune di Firenze vigente, identifica il fabbricato fra quelli che ricadono nella zona "Ambito dell'insediamento recente (Zona B)", rimandando ai disposti delle N.T.d.A.



Estratto R.U.C.

L'edificio in oggetto, non è fra quelli notificati dalla Soprintendenza ai Beni Artistici e Storici secondo quanto previsto dalla Legge 1089/39 e peraltro non presenta caratteristiche architettoniche di particolare pregio, come del resto anche la maggior parte degli edifici adibiti a civile abitazione presente nella zona allo stato attuale.

L'unità immobiliare in oggetto, si trova all'interno di un condominio a prevalente destinazione residenziale ed i suoi ambienti versano in buono stato di manutenzione.

La tipologia costruttiva della struttura principale è quella tipica dei primi anni '60-'70, nel quale si edificava comunemente in C.A. per il telaio portante, solai gettati in opera in cls e laterizio, pavimenti in marmette/graniglia e rivestimenti in ceramica, partizioni interne in mattoni forati e pareti esterne del tipo a cassa vuota con interposto strato di aria; i prospetti sono caratterizzati dalla presenza di zone in cui il telaio in C.A. risulta a vista ed altri tratti rivestiti con mattonelle per esterni. Anche gli infissi esterni dotati di avvolgibili in plastica con finestre e porte-finestre in legno, si presentano in buono stato di manutenzione.

All'unità immobiliare oggetto della presente si arriva dal marciapiede pubblico, oltrepassando il marciapiede pubblico ed il cancello pedonale attraverso il quale si arriva alla resede condominiale antistante l'edificio dove è presente un ampio camminamento in travertino seguendo il quale si arriva all'ampio infisso in alluminio e vetro oltre in quale si accede all'atrio condominiale; da quest'ultimo sulla sinistra si trova una rampa di gradini che

consente di arrivare al piano seminterrato dove sono presenti le cantine, mentre frontalmente è presente una piccola rampa di quattro gradini che ci consentono di arrivare al piano terreno rialzato dove sono presenti gli accessi alle due abitazioni poste al piano oltre la partenza del vano scala di collegamento ai piani superiori (dotato di finestre ad ogni interpiano) oltre l'impianto di ascensore, dotato di cabina standard.

L'appartamento oggetto della presente è esattamente il primo in posizione frontale rispetto allo sbarco al piano, ed il primo a sinistra arrivando al piano utilizzando l'ascensore.

L'abitazione si compone di una vano ingresso, su cui si affacciano tutti gli altri locali, ovvero soggiorno, cucina, bagno e camera tutti prospettanti il fronte strada, comprese le due terrazze presenti, oltre ripostiglio privo di finestre.

Gli ambienti, tutti ampiamente illuminato ed aerati ad eccezione del ripostiglio privo di finestre, versano in buono stato di conservazione, con pavimenti in graniglia nella cucina e nel ripostiglio, marmette nel soggiorno e camera, mentre nel bagno è presente la ceramica materiale utilizzato anche per i rivestimenti; gli infissi esterni sono tutti in legno con vetro singolo e dotati di avvolgibili.

L'impianto elettrico, che non è stato possibile verificare nella sua interezza, è del tipo tradizionale sottotraccia ed è da considerarsi non rispondente a quanto disposto dalla normativa attualmente vigente L.46/90; l'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento condominiale con caldaia posta in apposito locale centrale termica al piano seminterrato, con radiatori dotati di valvole termostatiche e sistema di contabilizzazione di calorie.

L'acqua calda per cucina e bagno è prodotta dalla presenza in entrambi i vani di relativo scaldabagno elettrico.

L'appartamento risulta dotato di gas metano per la cucina, oltre che di impianto citofonico e infine di tutte le forniture previste comunemente: acqua potabile municipale, energia elettrica, gas di città, telefono e collegamento degli scarichi alla rete fognante comunale.

E' parte integrante della compravendita il locale cantina posto al piano seminterrato, la n.9 e più precisamente l'ultimo sulla destra percorrendo il corridoio comune, dotata di porta in legno, pavimento in battuto di cls e di sola energia elettrica.

Quanto sopra descritto, risulta meglio rappresentato, delimitato di colore rosso, nella planimetria di seguito allegata in scala 1:200, che si allega alla presente sotto Sub "13".

Alla proprietà appartiene infine il diritto di godere, in base alla quota proporzionale di comproprietà, dell'uso delle parti comuni del fabbricato; il

bene suddetto viene trasferito altresì nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutti gli annessi e connessi, affissi ed infissi, pertinenze, servizi ed impianti di ogni genere, accessori, comprese servitù attive e passive, ancorchè non apparenti, per tutto quanto detto si rimanda poi a quanto disposto nell'Atto di provenienza.

#### **Confini:**

Parti condominiali su più lati, affaccio sul fronte dell'edificio e proprietà stessa ditta, s.s.a.

#### **Situazione Catastale:**

Al Catasto Fabbricati del Comune di Firenze il bene oggetto di valutazione risulta rappresentato in giusto all'attuale proprietà, nel Foglio di mappa 69, dalla particella 655 subalterno 13, Zona Censuaria 3<sup>a</sup>, Categoria A/2, classe 1<sup>a</sup>, consistenza 4,5 vani, superficie catastale mq.69 e Rendita Catastale € 488,05.

Lo stato di fatto accertato alla data del sopralluogo, non presenta difformità con la disposizione planimetrica risultante dagli estratti catastali redatti dal geom. Umberto Morini e presentati in data 08/03/1965 al n.4.625, elaborato di impianto ed alluvionato.

#### **Atto di provenienza:**

Detto bene è pervenuto all'attuale proprietaria per Atto di Fusione di Società per incorporazione del 19/04/2011, rogato Notaio Elena Barbucci di Firenze, rep. n.257 e trascritto alla CC.RR.II. di Firenze al n.19.820.1/2011 in atti dal 17/08/2011.

#### **Situazione Urbanistica:**

Ai fini della verifica della conformità edilizia, secondo quanto disposto dall'art. 40 della Legge n. 47 del 28/02/1985, possiamo affermare che la costruzione del fabbricato è avvenuta in epoca anteriore al 01/09/1967 in forza della Licenza di Costruzione n.1.551 del 09/07/1963, a seguito delle quali è stata rilasciata Licenza di Abitabilità n.32 del 23/03/1965.

La consistenza e la disposizione dei locali che costituiscono l'abitazione in oggetto risultano inalterati dall'epoca della costruzione del fabbricato pertanto, pertanto seppur si rilevassero delle incongruenze di qualsiasi natura, raffrontando lo stato legittimato con lo stato attuale e per le quali non è stata presentata variante finale o in corso d'opera, tali modifiche essendo riconducibili al momento della costruzione del fabbricato e pertanto sono da ritenersi comunque sanate, secondo quanto disposto **dall'art.12** del nuovo R.E., riferito alle *"Opere non sanabili, opere non soggette a sanatoria, Sanatoria giurisprudenziale"*.

In tale articolo al comma 3 si riporta infatti che:

"Nel rispetto del principio riportato al precedente comma ed in attuazione degli artt. 40 e 48 della L. 47/1985, non necessitano di alcun provvedimento di sanatoria, quelle realizzate in corso di edificazione in variante dalla Licenza o concessione edilizia, ma non costituenti

totale difformità ai sensi dell'art. 7 della L. 47/1985, eseguite in data anteriore a quella di entrata in vigore della L. 10/1977 (30 gennaio 1977), e per le quali sia stato rilasciato dall'Amministrazione Comunale Certificato di Abitabilità o agibilità ed uso, rilasciato ai sensi del R.D. 27 Luglio 1934 n. 1265, costituendo il certificato stesso attestazione di conformità di quanto realizzato, salvi gli eventuali interventi ad esso successivamente realizzati”.

Al fine di regolarizzare opere realizzate in variante alle licenze di cui sopra e non dichiarate, sia a livello condominiale che delle singole unità immobiliari, parte del fabbricato, è stata presentata regolare domanda di sanatoria ai sensi della L.47/85, prot. n.79.147/86 del 29/04/1986, pos. S/31.752, cui ha fatto seguito il rilascio di Concessione Edilizia in Sanatoria n.101.599/S del 07/09/2000, Determinazione n.00/8.795/28.

Ed ancora per quanto concerne l'appartamento oggetto della presente, al fine di regolarizzare opere realizzate in variante alle licenze di cui sopra e non dichiarate, è stata presentata regolare domanda di sanatoria ai sensi della L.47/85, prot. n.65.093/86 del 25/03/1986, pos. S/19.654, cui ha fatto seguito il rilascio di Presa d'atto formazione di silenzio assenso n.781/2021 del 14/04/2021 essendo trascorsi i termini previsti dal comma 12 dell'art.35 della L.47/85.

Non sono stati eseguiti interventi edilizi che comportassero la necessità della presentazione di ulteriori atti amministrativi oltre quelli più sopra richiamati; non è stata inoltre presentata alcuna domanda di concessione a sanatoria ai sensi delle più recenti disposizioni normative di cui al D.L. 649/94 e L. 23/12/94 n. 724 e relative modifiche ed integrazioni, nè ai sensi della L.R.T. n.53 del 20/10/2004 e relative modifiche ed integrazioni, non risultando l'immobile assoggettato ai vincoli di cui alle Leggi 20/VI/1909 n.364 e 1/VI/1939 n.1089.

L'unità immobiliare è attualmente libera.

Alla luce di quanto sopra, lo scrivente

## **DICHIARA**

L'unità immobiliare di cui all'oggetto, sicuramente commerciabile e conforme urbanisticamente agli elaborati grafici prodotti per l'ottenimento degli atti amministrativi suddetti.

### **Criteri di Valutazione:**

In una fase di incertezza e di instabilità dei mercati finanziari, solo in parte riconducibile al deterioramento del quadro macroeconomico internazionale, l'investimento immobiliare, data la propria tradizionale capacità di conservazione del valore, costituisce una alternativa particolarmente apprezzata, anche se negli ultimi anni ad iniziare dal 2006 (anno in cui si sono registrati i picchi massimi delle quotazioni immobiliari), si sono registrati cali sensibili dei prezzi di mercato.

L'investimento immobiliare comunque, data la sua capacità di conservare il valore, costituisce un'alternativa apprezzata nelle fasi di incertezza ed instabilità e questo, in particolare, mentre la riduzione progressiva dei tassi di interesse rende sempre più premianti i rendimenti immobiliari. Oggi rispetto ai primi anni del nuovo millennio la tendenza si è invertita, infatti mentre prima erano considerevoli i forti squilibri esistenti fra domanda ed offerta, squilibri che risultano più accentuati nei grandi centri urbani e soprattutto, laddove la mancanza di aree edificabili (si tenga presente la zona in cui è sito l'immobile in oggetto) mantiene su livelli stazionari il patrimonio abitativo disponibile, adesso ci si trova paradossalmente in una situazione quasi inversa; il tutto anche dovuto all'alta tassazione cui gli immobili sono sottoposti dallo Stato.

Tutto ciò poi non può prescindere dal fatto che il mercato immobiliare riflette in ogni modo la situazione economica globale del centro cittadino e delle zone collinari cui si afferisce e quindi le stime della domanda sono basate non solo sul calcolo ma anche su valutazioni che abbiano ben presenti i rapporti esistenti fra domanda, redditi medi, prezzi delle case, costo degli affitti e tassi di interesse. Per tale motivo, si è provveduto ad assumere informazioni sufficientemente circostanziate per quanto concerne i prezzi attualmente correnti per immobili aventi caratteristiche estrinseche ed intrinseche analoghe a quello di cui trattasi, soprattutto in relazione alla zona di appartenenza, arrivando a stimare come più probabile valore attuale dei beni nelle condizioni di fatto e di diritto in cui si trovano.

Come accennato in premessa, oggetto della stima sarà l'individuazione del più probabile valore di mercato delle unità immobiliari per la loro successiva alienazione da parte del proprietario. Il Valore di mercato è definibile, in generale, come valore attribuibile ad un bene immobiliare alla data di valutazione, da considerare valido per un periodo di tempo limitato, dipendente dalla dinamicità del mercato di riferimento, nell'ambito di una compravendita effettuata secondo le normali condizioni di mercato, a seguito della necessaria promozione commerciale, tra un venditore ed un acquirente che operino in maniera indipendente, ciascuno nel proprio interesse, con capacità ordinarie e senza costrizioni.

Al verificarsi di tali circostanze e condizioni ideali, pertanto, il principio fondamentale dell'estimo prevede che il giudizio si basi sulla comparazione. Ciò stante, sono state innanzitutto svolte opportune indagini tendenti a constatare l'andamento generale del mercato immobiliare e la effettiva sussistenza di normali condizioni di mercato e di parametri riferibili a immobili e destinazioni raffrontabili.

La ricerca è stata condotta tramite le seguenti fonti:

- Osservatorio del Mercato Immobiliare:

Ministero dell'Economia e delle Finanze ITA ENG

**agenzia entrate**

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

**Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1**  
 Provincia: FIRENZE  
 Comune: FIRENZE  
 Fascia/zona: Semicentrale/ISOLOTTO  
 Codice zona: C15  
 Microzona: 0  
 Tipologia prevalente: Abitazioni civili  
 Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	2250	2750	L	8,3	10,1	N
Abitazioni di tipo economico	Normale	1900	2400	L	7,2	9	N
Box	Normale	1500	2250	L	6,1	9,1	N

[Stampa](#) [Legenda](#)

Firenze Zona Semicentrale – Isolotto) I Semestre 2022			
Tipologia edilizia	Stato	Valori di mercato (€/mq)	
		minimo	massimo
Abitazioni Civili	Normale	2.250,00	2.750,00
Abitazioni di tipo economico	Normale	1.900,00	2.400,00

In base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del fabbricato, di quelle delle unità immobiliari che lo compongono ed in considerazione della location, tenuto conto del fatto che nel fabbricato è presente impianto di ascensore e che l'unità immobiliare oggetto della presente risulta essere ad un piano alto, si ritiene di valutare la stessa come segue, considerando nel calcolo la superficie lorda del bene oltre quella degli accessori a cui poi è applicato un coefficiente riduttivo pari a 0,25 (in modo da poterli equiparare in modo corretto a quello dell'abitazione), anche in considerazione ai valori medi espressi per tale zona dall'Osservatorio dei Valori Immobiliari redatto dall'Agenzia delle Entrate, ovvero:

Abitazione:	■ 2.500,00/mq X 69,00 (62 netti) mq. =	■ 172.500,00
Cantine/terrazze:	■ 2.500,00/mq X 12,50 mq.X 0,25 =	■ 7.500,00
<b>Totale complessivo</b>		<b>■ 180.000,00</b>

### Determinazione del Valore catastale:

Stante le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile in questione, il valore catastale sarà determinato moltiplicando il valore catastale, ovvero la Rendita Catastale del bene per il coefficiente relativo e pari a 115,50, ovvero:

Appartamento (Rendita Catastale): $\square 488,05 \times 115,5 = \square 56.369,80$
---

### **Valutazione con prezzi di mercato:**

Esame offerte commerciali presenti nelle più diffuse pubblicazioni cartacee e via Internet, redatte dalle reti di vendita delle agenzie immobiliari e più precisamente quelle riferite ad "Immobiliare.it", come da valori delle tabelle di seguito riportate.

Pur in presenza di una fase di mercato scarsamente dinamica, in considerazione della sostanziale ordinarità degli immobili, è stato possibile reperire un numero di parametri riferibili ad immobili raffrontabili, tale da consentire l'attivazione di un procedimento di tipo comparativo.

Nell'utilizzo di un metodo comparativo, pur seguendo un approccio il più possibile rigoroso e circoscrivendo la comparazione a beni e informazioni attendibili ed omogenee, è tuttavia possibile che permangano differenze significative nella quantità e nella qualità degli immobili comparabili. Nel caso delle unità immobiliare, sarà pertanto opportuno ricorrere ad un processo di aggiustamento che permetta di valutare e comparare tali gradi di differenza; si adotterà quindi un sistema logico concettuale di tipo pluriparametrico che permetta di determinare il valore di mercato del bene trasformato attraverso il confronto tra lo stesso ed un insieme di immobili simili contrattati di recente e comunque di prezzo noto. La metodologia prescelta è individuata nel Market Comparison Approach (MCA) adottando un procedimento derivato che consente eventualmente di estendere territorialmente e temporalmente la raccolta di parametri di comparazione. Detta procedura si fonda sul principio per il quale il mercato stabilisce il prezzo dell'immobile da valutare allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli immobili di confronto e risulta essere una procedura di comparazione sistematica che prende come termini di paragone le caratteristiche tecnico-economiche (superfici, stato di manutenzione, impianti, posizione, ecc.) degli immobili in valutazione. Ognuna di queste caratteristiche risulta apprezzata in misura diversa dal mercato che la traduce in un prezzo unitario, parte di una serie finita di prezzi componenti, ciascuno collegato da una particolare caratteristica, che concorrono alla formazione del prezzo unitario complessivo. La quantità con cui una caratteristica è presente nell'immobile, nel caso di una caratteristica quantitativa, ovvero il grado con il quale essa è posseduta, nel caso di una caratteristica qualitativa, determina l'entità del prezzo componente corrispondente, essendo questo legato alla quantità o alla qualità della corrispondente caratteristica dal "prezzo marginale". Il prezzo marginale esprime per definizione la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica stessa.

I valori finali omogeneizzati, per ogni caratteristica valutata, forniscono i prezzi corretti di ogni immobile preso come comparabile; tali valori unitari, opportunamente mediati, forniranno il valore unitario da applicare agli immobili in valutazione.

In tal modo è possibile omogeneizzare in termini di prezzi gli immobili di confronto all'immobile oggetto di stima rispetto a ciascuna caratteristica significativa e quindi calcolare il valore cercato mediando i prezzi di riferimento corretti.



Come sopra riportato, l'indagine di mercato ha consentito di individuare un campione di immobili a destinazione residenziale effettivamente raffrontabili.

### Tabella dei dati

La Tabella dei Dati prende in considerazione il “peso” delle caratteristiche per le quali il mercato locale riconosce una significativa influenza nella formazione del prezzo:

CARATTERISTICHE					qci = PUNTEGGI della caratteristica j posseduta dal COMPARABLE i						SUBJECT
					Ca	Cb	Cc	Cd	Ce	Cf	
prezzo o valore					235.000,00 €	299.000,00 €	310.000,00 €	210.000,00 €	177.000,00 €	370.000,00 €	Via Maccari 131/133
dati identificativi					Via Maccari						
epoca					I - 2022	I - 2022	I - 2022	I - 2022	I - 2022	I - 2022	I - 2022
edificio	c1	localizzazione di dettaglio	degradata normale	0	1	1	1	1	1	1	1
			ricercata	2							
	c2	tipologia architettonica	degradata normale	0	1	1	1	1	1	1	1
ricercata			2								
c3	stato manutentivo	degradata normale	0	1	1	2	1	1	1	1	1
		ricercata	2								
unità immobiliare	c4	sup. ragg. (mq)	S.l.c.	0	94	125	100	72	51	120	72
			S1	3							
	c5	livello di piano	1	6	6	3	8	6	6	7	9
			2	7							
			n>2 ultimo	8							
c6	qualità dell'affaccio prevalente	scadente normale	0	1	1	1	1	1	1	1	1
		di pregio	2								
c7	stato manutentivo	scadente normale	0	1	1	1	1	1	1	1	1
		di pregio	2								

### Tabella dei prezzi marginali

Definita la Tabella dei Dati, si procede al calcolo, per ciascuna caratteristica, del prezzo marginale, inteso come variazione del prezzo totale dell'immobile al variare della caratteristica stessa. (I singoli coefficienti Kc; sono rilevabili dalla tabella):

CARATTERISTICHE					COMPARABLES Ci						SUBJECT
					Ca	Cb	Cc	Cd	Ce	Cf	
prezzo o valore					235.000,00 €	299.000,00 €	310.000,00 €	210.000,00 €	177.000,00 €	370.000,00 €	Via Maccari 131/133
sup. ragg. (mq)					S.l.c.						
prezzo o valore unitario					2.500,00 €	2.392,00 €	3.100,00 €	2.916,67 €	3.470,59 €	3.083,33 €	72
CARATTERISTICHE			PREZZI MARGINALI		PREZZI MARGINALI Pmji						
ambito	cj	denom.	simbologia	Kcj	Ca	Cb	Cc	Cd	Ce	Cf	
edificio	c1	localizzazione di dettaglio	Pm1i=Kc1xPci	0,1	23.500,00 €	29.900,00 €	31.000,00 €	21.000,00 €	17.700,00 €	37.000,00 €	
			Pm2i=Kc2xPci	0,1	23.500,00 €	29.900,00 €	31.000,00 €	21.000,00 €	17.700,00 €	37.000,00 €	
	c3	stato manutentivo	n3i=Kc3xSsubje	0	- €	- €	- €	- €	- €	- €	
unità immobiliare	c4	sup. ragg. (mq)	Pm4i=Kc4xPcin	1	2.392,00 €	2.392,00 €	2.916,67 €	2.916,67 €	3.083,33 €	3.083,33 €	
			Pm5i=Kc5xPci	0,03	7.050,00 €	8.970,00 €	9.300,00 €	6.300,00 €	5.310,00 €	11.100,00 €	
	c6	qualità dell'affaccio prevalente	Pm6i=Kc6xPci	0,1	23.500,00 €	29.900,00 €	31.000,00 €	21.000,00 €	17.700,00 €	37.000,00 €	
			Pm7i=Kc7xSsubje	400	37.600,00 €	50.000,00 €	40.000,00 €	28.800,00 €	28.800,00 €	28.800,00 €	

## Tabella di Valutazione e sintesi valutativa

Nella Tabella di Valutazione si effettuano i calcoli che permettono di operare il confronto, caratteristica per caratteristica, tra ciascun comparable ed il subject.

Si tratta in pratica di correggere il prezzo del comparable supponendo che ciascuna caratteristica vari fino ad assumere la stessa quantità (o lo stesso punteggio) che possiede il subject.

Alla fine del processo si avrà il prezzo corretto del comparable, una volta assunte le stesse caratteristiche del subject.

Nelle ultime righe della tabella si effettua la sintesi valutativa, che comprende le seguenti operazioni:

- calcolo dei prezzi unitari corretti  $p'_{cj}$  di ciascun comparable;
- calcolo del valore medio unitario  $P_{medio}$ ;
- calcolo dello scostamento percentuale  $D\%$  dei prezzi unitari corretti  $p'_{cj}$  dal valore medio  $P_{medio}$ ;
- eliminazione dei comparables che presentano uno scostamento  $D\%$  maggiore del 10% (alea stimativa ordinariamente accettata per le valutazioni immobiliari condotte attraverso una stima particolareggiata) dal  $P_{medio}$ ;
- ricalcolo del valore medio unitario  $P_{medio}$  del subject, sulla base dei soli comparables superstiti, con verifica che lo scostamento percentuale  $D\%$  dei prezzi unitari corretti  $p'_{cj}$  dal valore medio  $p_{medio}$  non sia superiore al 10%;
- determinazione del valore unitario del subject  $p_s$  pari al valore medio unitario risultante dal punto precedente (media aritmetica dei prezzi unitari corretti dei comparables di riferimento);

calcolo del valore complessivo  $P_s$  del subject come prodotto del  $p_s$  per la consistenza ragguagliata del subject stesso.

### Si riporta la tabella di valutazione:

TABELLA DI VALUTAZIONE			IMMOBILI IN COMPARAZIONE											
ambito	nr.	Caratteristiche	Comparable Ca		Comparable Cb		Comparable Cc		Comparable Cd		Comparable Ce		Comparable Cf	
			D punteggio S-Ca	Correzione prezzo DPl	D punteggio S-Cb	Correzione prezzo DPl	D punteggio S-Cc	Correzione prezzo DPl	D punteggio S-Cd	Correzione prezzo DPl	D punteggio S-Ce	Correzione prezzo DPl	D punteggio S-Cf	Correzione prezzo DPl
edificio	c1	localizzazione di dettaglio	0	- €	0	- €	0	- €	0	- €	0	- €	0	- €
	c2	tipologia architettonica	0	- €	0	- €	0	- €	0	- €	0	- €	0	- €
	c3	stato manutentivo dell'edificio	0	- €	0	- €	-1	- €	0	- €	0	- €	0	- €
	c4	Consistenza ragguagliata	-22	- 52.624,00 €	-33	-126.776,00 €	-28	- 81.666,67 €	0	- €	21	64.750,00 €	-48	-148.000,00 €
unità immobiliare	c5	livello di piano	3	21.150,00 €	6	51.820,00 €	1	9.300,00 €	3	18.900,00 €	3	15.930,00 €	2	22.200,00 €
	c6	qualità dell'affaccio prevalente	0	- €	0	- €	0	- €	0	- €	0	- €	0	- €
	c7	stato manutentivo dell'edificio	0	- €	0	- €	0	- €	0	- €	0	- €	0	- €
SOMMATORIA DELLE CORREZIONI Dpl			-	31.478,00 €	-	72.956,00 €	-	72.366,67 €	-	18.900,00 €	-	80.680,00 €	-	125.800,00 €
PREZZO INIZIALE OMOGENEIZZATO				285.000,00 €		299.000,00 €		310.000,00 €		210.000,00 €		177.000,00 €		370.000,00 €
PREZZO CORRETTO				203.526,00 €		226.044,00 €		237.633,33 €		228.900,00 €		257.680,00 €		244.200,00 €
PREZZO UNITARIO CORRETTO				2.826,75 €		3.139,50 €		3.300,46 €		3.179,17 €		3.578,89 €		3.391,67 €
SCOSTAMENTO PERCENTUALE				15%		31,25%		6,47%		9,00%		3,12%		10,00%

La media dei dati utili è di 3.236,07 €/mq.

Tutto ciò premesso, elaborato il complesso dei dati di mercato e stabiliti gli opportuni possibili raffronti, si ritiene di attribuire il prezzo unitario di 3.200,00 €/mq, a cui dover apportare una opportuna detrazione pari ad un 10% dovuta al fatto che i prezzi applicati dalle agenzie

immobiliari sono solitamente oggetto di trattativa e quindi la valutazione dell'unità immobiliare oggetto della presente è pari a:

Abitazione: $2.900,00/\text{mq} \times 72,00 \text{ mq.} =$	<b>208.800,00</b>
Totale complessivo	<b>208.800,00</b>

Il valore medio fra il valore OMI e quello di mercato, più sopra valutati, è quindi pari ad **€194.400,00**.

Ricapitolando i valori determinati sono:

<b>VALORE OMI</b>	<b>€180.000,00</b>
<b>VALORE COMMERCIALE</b>	<b>€208.800,00</b>
<b>VALORE MEDIO</b>	<b>€194.400,00</b>
<b>VALORE CATASTALE</b>	<b>€ 56.369,80</b>

A giudizio dello scrivente, il valore medio più sopra indicato, corrisponde a quello minimo di partenza per una trattativa.

Il sottoscritto inoltre, nel ritenere di aver adempiuto compiutamente all'incarico ricevuto, fornendo una descrizione esauriente e corredata dei presupposti necessari dell'immobile citato, conferma di essere comunque a disposizione per ogni ulteriore ed eventuale chiarimento.

Il tecnico relatore

F. to  
Geom. Francesco Barbieri

Firenze, 21/07/2023

Allegati:

- Planimetrie catastali;
- Certificati catastali;
- Atti Abilitativi.