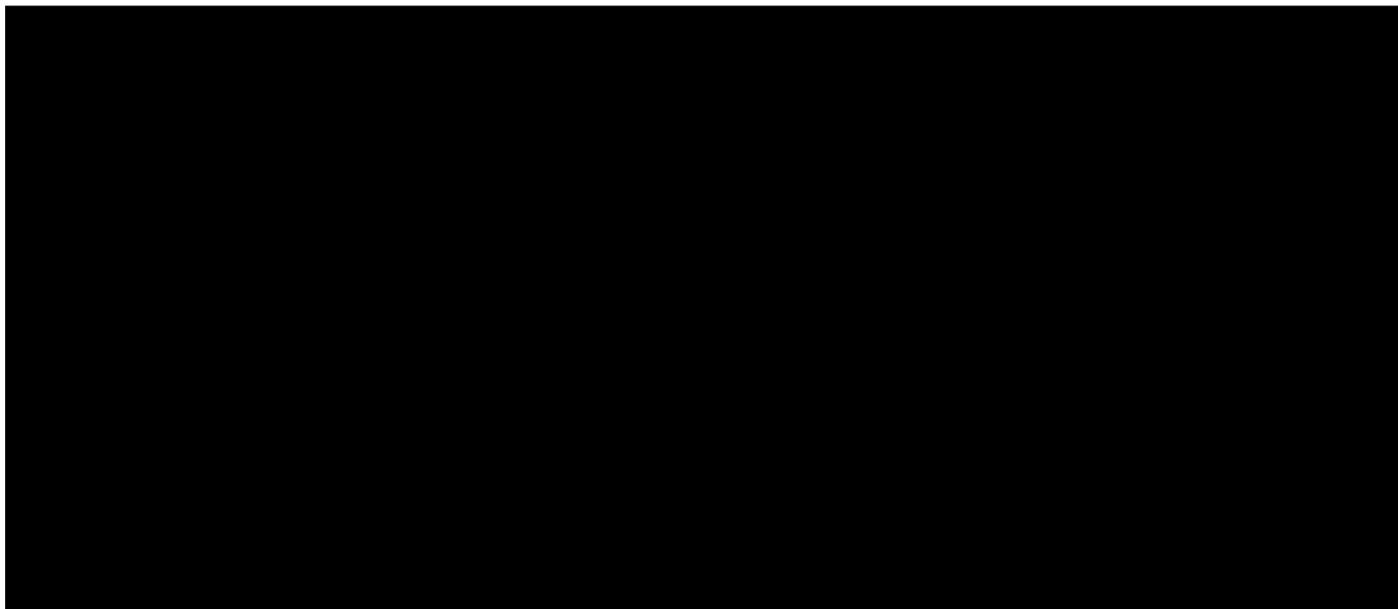


RAPPORTO DI VALUTAZIONE



geometra Lorenzo TILLI

Iscritto all'Albo dei geometri e dei geometri laureati della Provincia di Firenze al n°4197/13, in qualità di associato di "STUDIO TRE FIRENZE".

Iscritto all'Albo dei CTU del Tribunale di Firenze al n°8180

Studio in Firenze, c.a.p. 50126, via Turchia, n°12;
tel. e fax 055 – 47.65.03

Indirizzi e-mail:

tilli@studiotrefirenze.it (personale);
info@studiotrefirenze.it (studio);
PEC : lorenzo.tilli@geoppec.it;

Certificazioni e qualifiche:

IMQ UNI 11558	Certificazione Valutatori Immobiliari (norma UNI 11558) Certificato IMQ-VI-n°1606003, data prima emissione 31.05.2016, termine validità 30.05.2022 Profilo professionale Livello Avanzato - data ultimo mantenimento del certificato 31.05.2021
rev Recognized European Validator REV-IT/CNCGeGL/2023/27 REV-IT/CNCGeGL/2023/27	Qualifica - REV-IT/CNCGeGL/2023/27 - data ultimo mantenimento 01.12.2021

Timbro e firma

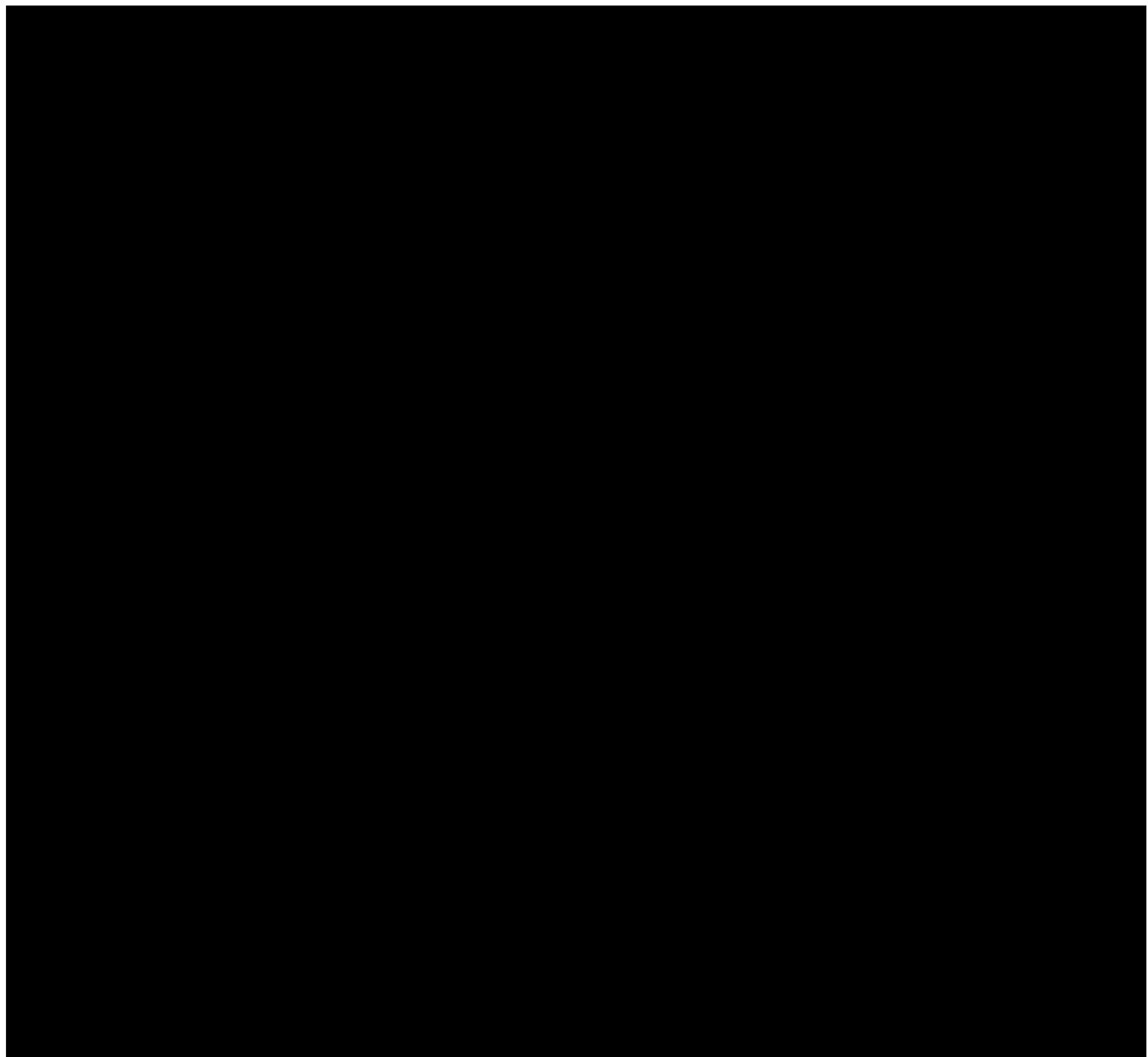


.....
geometra Lorenzo TILLI

STUDIO TRE FIRENZE -

Firenze, c.a.p. 50126, via Turchia, n°12 - tel. e fax 055 – 47.65.03 - e-mail : info@studiotrefirenze.it - p. IVA 05940310484 – c.f. 94167270480 - Cod. Dest. W7YVJK9
geometra Lorenzo TILLI - e-mail : tilli@studiotrefirenze.it e-mail PEC : lorenzo.tilli@geoppec.it

SOMMARIO



STUDIO TRE FIRENZE -

Firenze, c.a.p. 50126, via Turchia, n°12 - tel. e fax 055 – 47.65.03 - e-mail : info@studiotrefirenze.it - p. IVA 05940310484 – c.f. 94167270480 - Cod. Dest. W7YVJK9
geometra Lorenzo TILLI - e-mail : tilli@studiotrefirenze.it e-mail PEC : lorenzo.tilli@geopec.it

PREMESSA

Il sottoscritto geometra Lorenzo TILLI, iscritto all'Albo dei geometri e dei geometri laureati della Provincia di Firenze al n°4197/13, in qualità di associato di "STUDIO TRE FIRENZE" con sede in Firenze, c.a.p. 50126, via Turchia, n°12 - tel. e fax 055 – 47.65.03 - e-mail : tilli@studiotrefirenze.it (personale) – info@studiotrefirenze.it (studio) – e mail PEC : lorenzo.tilli@geopec.it, ha

"dica il Consulente l'attuale stima e valore di mercato dei beni immobili di cui alle allegate visure catastali e, più precisamente:

- appartamento sito in Firenze, via Venosta n. 74

Previamente delegato ha acquisito, attraverso la banca dati Servizi Catastali dell'Agenzia delle Entrate, i documenti catastali necessari per espletare l'incarico conferito (estratti di mappa, visure e planimetrie catastali);

Ha eseguito i sopralluoghi nella data dell'11.11.2021 nelle modalità che seguono;

- All'abitazione di via Emilio Visconti Venosta n.74; [REDACTED]

Tali sopralluoghi di rito sono stati necessari per acquisire tutte quelle informazioni quali-quantitative utili ai fini estimativi; in tali sessioni sono state eseguite delle misurazione "a campione" dei locali, acquisite informazioni sulla dotazione impiantistica presente, sul suo apparente stato di manutenzione, sulle caratteristiche estrinseche ed intrinseche degli immobili e sul loro stato di conservazione; il consenso verbale a scattare debita documentazione fotografica dello "stato dei luoghi", utile allo svolgimento dell'incarico è stato acquisito di volta in volta in fase di sopralluogo dagli accompagnatori ed aventi titolo.

Ricerca di dati ed informazioni utili ai fini estimativi, attraverso portali e siti web dedicati, sia in termini di c.d. "dati certi", che di c.d. "extra dati", sentiti anche operatori del settore locali (ovvero operanti nella zona di ubicazione degli immobili) e colleghi (valutatori immobiliari).

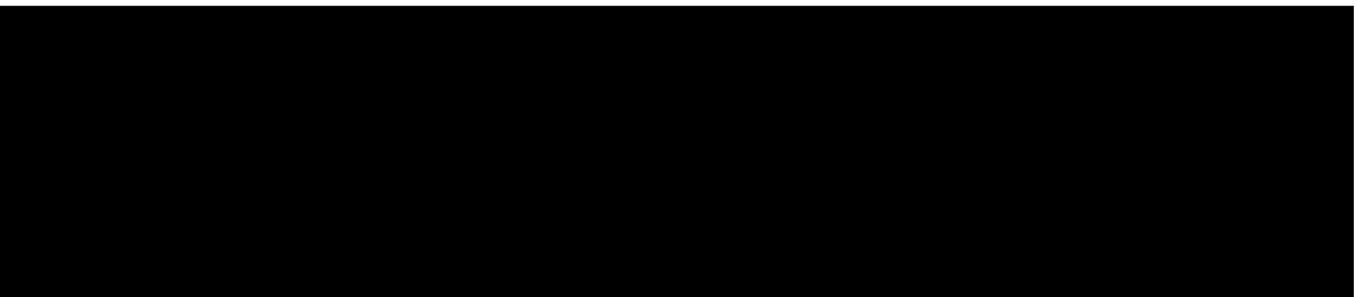
SINTESI DELLA VALUTAZIONE

Si riporta nei seguenti prospetti una sintesi della valutazione effettuata.

STUDIO TRE FIRENZE -

Firenze, c.a.p. 50126, via Turchia, n°12 - tel. e fax 055 – 47.65.03 - e-mail : info@studiotrefirenze.it - p. IVA 05940310484 – c.f. 94167270480 - Cod. Dest. W7YVJK9
geometra Lorenzo TILLI - e-mail : tilli@studiotrefirenze.it e-mail PEC : lorenzo.tilli@geopec.it

LOTTO – IMMOBILE	ABITAZIONE distinta al sub. 38, p.la 879, fg. 108
Descrizione sintetica	Unità abitativa (appartamento) facente parte di un edificio condominiale
Identificativi catastali	Foglio di mappa 108, particella 879, subalterno 5
Ubicazione immobile	Provincia FIRENZE, Comune FIRENZE, Capoluogo, zona semiperiferica all'interno del Quartiere 2, via Emilio Visconti Venosta n°84
Più probabile, ed odierno valore di mercato (libero)	€.168.000,00 – centosessantottomila/00
Più probabile ed odierno valore di mercato (occupato)	€.149.000,00 centoquarantanove mila/00



Giudizio sintetico sull'attuale commerciabilità dei beni immobili:

Da un'analisi del mercato locale, ovvero da indagini e ricerche esperite (seppur anche e a più ampio raggio) si è riscontrata la presenza di attività transattiva in un periodo relativamente recente, il che denota una sufficiente dinamicità del mercato locale. Vi è da considerare che lo scenario economico che si prospetta, a seguito degli odierni eventi legati all'epidemia virale di covid-19, non sembra al momento far intravedere segnali economici confortanti il che potrebbe – in ipotesi - portare a ripercussioni anche sul mercato immobiliare. Fatte salve le difficoltà che possono derivare da licenziamenti e situazione economica (variabili che potranno essere analizzate nel prossimo futuro), con un mercato degli investimenti nella "locazione breve" fermo per un lungo periodo, risulta particolarmente difficile, se non impossibile al momento, fare previsioni su quello che sarà l'orientamento del mercato immobiliare e su cosa risulterà "premiante" per il comparto, ovvero per i segmenti immobiliari in cui si divide. Ciò detto, alla luce dei dati rinvenuti, si ritiene comunque i beni de quibus mediamente commerciabili con, in caso di vendita, tempi di esposizione sul mercato di medio periodo.

ASSUNZIONI E CONDIZIONI LIMITANTI

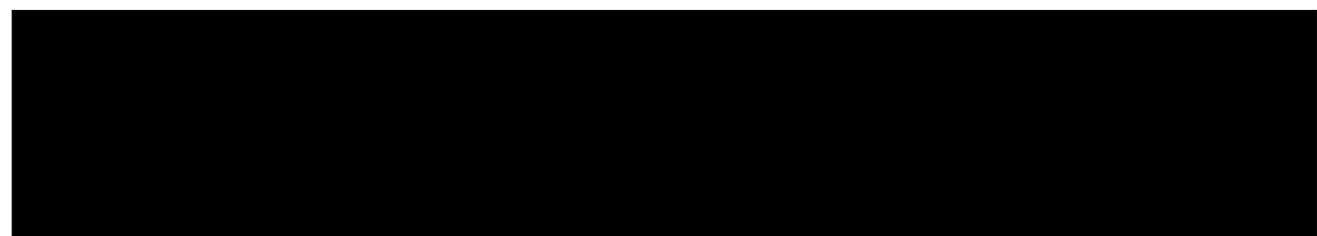
Definizioni utili:

Assunzioni (*come definita al punto 3.3. della norma UNI 11612:2015*). Un'assunzione è formulata quando è ragionevole per il valutatore accettare un elemento per veritiero senza dover effettuare indagini o verifiche specifiche.

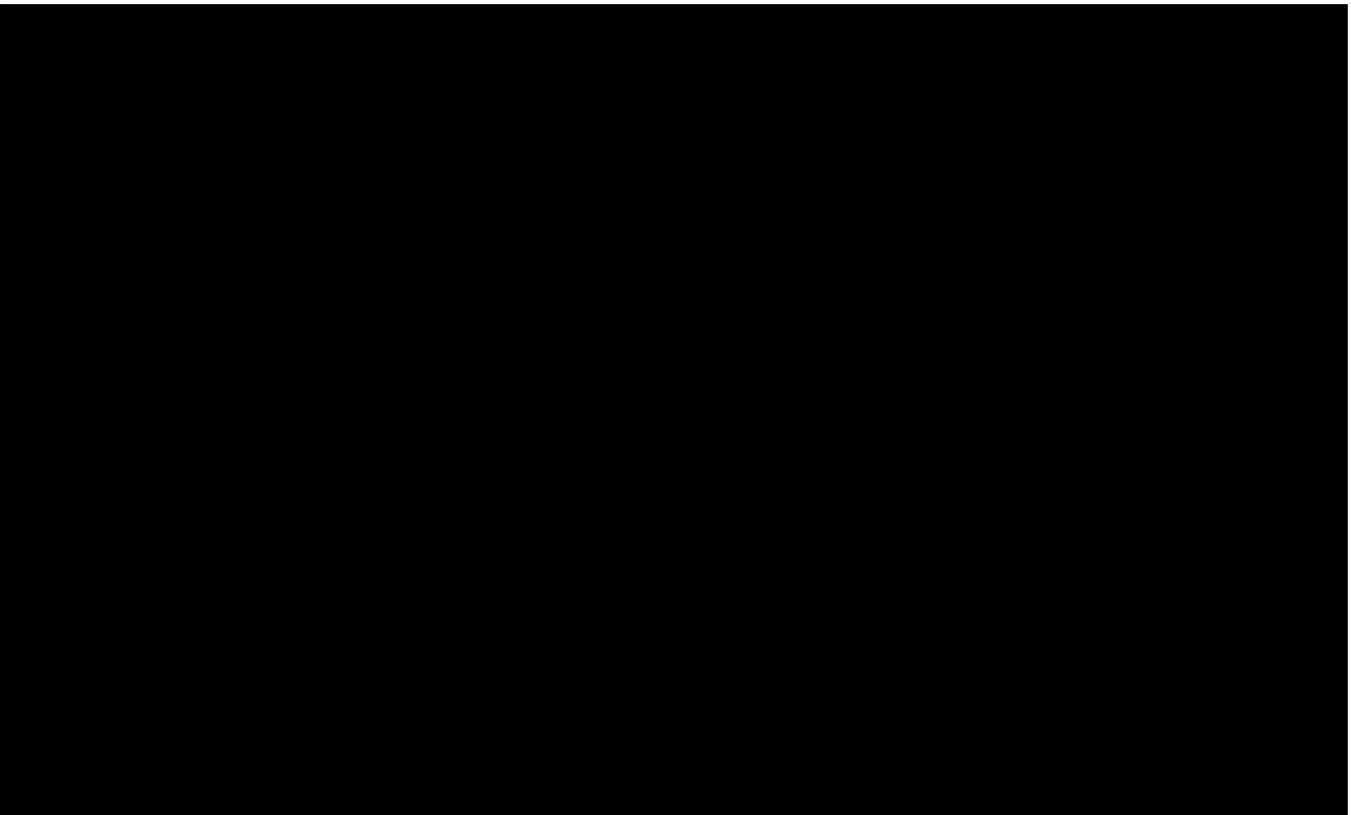
Assunzioni Speciali (*come definita al punto 3.4. della norma UNI 11612:2015*). Un'assunzione speciale è formulata, normalmente su specifica richiesta, laddove si presuppongano fatti diversi da quelli che è possibile verificare alla data della valutazione; può comprendere circostanze in cui si formulino assunzioni circa uno stato o evento futuro.

Condizioni limitanti (*definite al punto 3.10. della norma UNI 11612:2015*) - Le condizioni limitanti sono limiti imposti alla valutazione che possono essere richieste:

- i) dalla committenza (ad esempio la verifica della commerciabilità);
- ii) dal valutatore (ad esempio il divieto di divulgare a terzi il rapporto di valutazione senza il proprio consenso);
- iii) dalla normativa.



STUDIO TRE FIRENZE -



Il presente rapporto di valutazione è finalizzato allo svolgimento dell'incarico conferito dalla committenza (non ne è quindi consentito altro diverso uso) e potrà essere pubblicato, diffuso e divulgato solo previa autorizzazione scritta dello scrivente valutatore ed in ogni caso dovranno essere omessi tutti i dati sensibili riconducibili alla committenza/proprietà. Lo scrivente valutatore si ritiene quindi esonerato da ogni forma di azione legale per il mancato rispetto delle norme sulla privacy. Sul valutatore non può ricadere alcuna responsabilità qualora terzi modificassero, anche solo parzialmente, il rapporto di valutazione.

COMUNE DI FIRENZE **Abitazioni poste in via Emilio Visconti Venosta [REDACTED] e n°84**

1.1. DATE

Nomina del Consulente Tecnico in Mediazione :	20 Settembre 2021
Data del sopralluogo :	11 novembre 2021
Date di riferimento delle valutazioni :	30 dicembre 2021
Data di sottoscrizione della relazione peritale :	7 gennaio 2022
Data di consegna della relazione peritale :	7 gennaio 2022

1.2. NOTE ED OSSERVAZIONI

Tutte le unità immobiliari oggetto del presente rapporto di valutazione si presentavano, alla data del sopralluogo, in uno stato di conservazione complessivamente normale, ovvero con finiture e dotazione impiantistica risalenti principalmente all'epoca di costruzione dei più ampi edifici di cui sono parte (seppur nel tempo siano state regolarmente manutenute) ed in minima parte, sempre in termini di finiture e dotazione di impianti, successivamente sostituite/rinnovate; a titolo esemplificativo e non esaustivo, i servizi igienici, alcune pavimentazioni. Le finiture successivamente sostituite, pur essendo più recenti rispetto la costruzione dell'edificio, hanno comunque [REDACTED] oltre 25 anni per l'abitazione distinta dal sub.38 (come appreso in fase di sopralluogo).

Per quanto attiene le parti comuni/condominiali anch'esse presentavano finiture risalenti all'epoca di costruzione ed erano in ordinario stato di manutenzione.

Complessivamente alla luce di quanto detto sia in relazione alle parti esclusive che a quelle condominiali, lo scrivente nella scala di valori da 1 a 5, dove uno rappresenta uno stato scadente e cinque uno stato ottimo, reputa congruo e coerente attribuire un punteggio di 3 (stato manutentivo normale). Seppur lo scrivente non abbia potuto verificare il funzionamento degli impianti, segnala che alla data dei sopralluoghi entrambe le unità abitative erano occupate [REDACTED] ed il sub.38 da inquilini, il

[REDACTED] per l'unità

abitativa distinta dal sub.38 si segnala che la tinteggiatura interna sarebbe (generalmente) da manutenere.

Si segnala in conclusione che le unità sono parte di due edifici condominiali (tra loro prossimi, ma distinti) dei quali non sono state visionate né le tabelle millesimali, né il regolamento di condominio, né l'entità delle spese condominiali della gestione ordinaria.

1.3. INQUADRAMENTO DEGLI IMMOBILI

1.3.1. ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO ¹⁾

- Localizzazione ²⁾

Provincia	Firenze
Comune	Firenze
Frazione	Capoluogo
Località/Zona	Varlungo
Quartiere	2

Abitazione distinta da sub. 38, p.la 879, fg. 108

Via/Piazza
Numero civico

Via Emilio Visconti Venosta
84 (accesso condominiale)

X Urbana

- Centrale
- Semicentrale
- Semiperiferica (rispetto all'abitato)
- Periferica (rispetto al confine comunale)

Extra urbana

- Agricola
- Residenziale
- Produttiva
- Terziaria (direzionale/commerciale)
- Altro (specificare)

- Destinazione urbanistica dell'immobile ³⁾

- Residenziale ⁴⁾
- Direzionale
- Commerciale
- Turistico – ricettivo
- Industriale
- Artigianale
- Terziario
- Sportiva
- Agricolo

- Tipologia immobiliare ⁶⁾ per entrambi gli edifici di cui le uu.ii. sono parte:

- Terreno
- Fabbricato Indicare lo stato di conservazione:
 nuovo ⁷⁾ (anno di costruzione _____)

STUDIO TRE FIRENZE -

Firenze, c.a.p. 50126, via Turchia, n°12 - tel. e fax 055 – 47.65.03 - e-mail : info@studiotrefirenze.it - p. IVA 05940310484 – c.f. 94167270480 - Cod. Dest. W7YVJK9
geometra Lorenzo TILLI - e-mail : tilli@studiotrefirenze.it e-mail PEC : lorenzo.tilli@geoppec.it

- ristrutturato ⁸⁾ (fine lavori _____)
 seminuovo ⁹⁾
 usato ¹⁰⁾
 rudere ¹¹⁾
 altro

Indicare se l'immobile è:

- indipendente
 in condominio

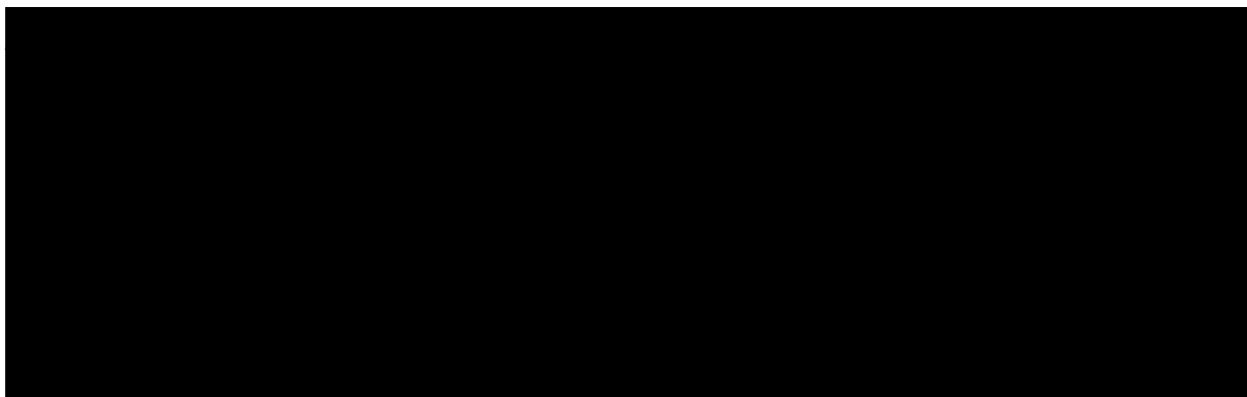
- **Tipologia edilizia dei fabbricati¹²⁾**

- fabbricato storico
 fabbricato singolo
 fabbricato in linea
 fabbricato rurale
 fabbricato a schiera
 fabbricato bifamiliare
 fabbricato tipico
 fabbricato tipico pluripiano
 altro;

- **Tipologia edilizia unità immobiliari¹³⁾**

X appartamento (due [REDACTED] e 38 p.la 879 fg. 108)

- attico
 loft
 villa
 villino
 villetta a schiera
 edificio rurale ex rurale
 altro (specificare)



Aree esterne esclusive significative

- si (specificare)
 no

- **Caratteristiche generali dell'immobile, delle unità abitative e dell'autorimessa :**

Il presente rapporto di valutazione si riferisce a numero due appartamenti facenti parte di un medesimo edificio condominiale di rilevante consistenza, a prevalente destinazione residenziale, costruito in fregio a via Emilio Visconti Venosta, nel tratto compreso tra le vie Turati e Mariotti [REDACTED]. Il fabbricato di cui è parte l'autorimessa è un edificio condominiale di tipo intensivo, anch'esso a prevalente destinazione residenziale e, [REDACTED], prossimi e, a li [REDACTED]

Più precisamente l'edificio di via Emilio Visconti Venosta presenta uno sviluppo planimetrico sostanzialmente regolare ma un'articolata volumetria che si erge per minor consistenza su due piani fuori terra (oltre accessi ai lastrici di copertura posti al piano terzo f.t.) e, per maggior consistenza, si erge parte su quattro e parte su cinque piani fuori terra; l'edificio che presenta un ampio fronte sulla pubblica via è reso meno "intensivo" dal fatto che è costituito da plurimi corpi scala. Le unità abitative oggetto del presente rapporto di valutazione sono ubicate sui due fronti opposti del corpo di fabbrica ed in particolare:

[REDACTED]
L'abitazione distinta dal sub. 38, p.la 879, fg. 108 insiste sul lato orientato a nord/ovest e trova accesso condominiale dal civico 84 della richiamata via E. V. Venosta (in angolo con via Filippo Turati).

Supposto uso pubblico e privato

I beni de quibus sono ubicati in una semi-periferica a sud dell'abitato, denominata "Varlungo", all'interno del quartiere 2 (Campo di Marte). Un breve excursus per inquadrare la zona di ubicazione il cui nome della zona deriva da "Vadum Longum" ("guado lungo") che indica (verosimilmente) un punto in cui era possibile attraversare l'Arno; questo toponimo viene citato per la prima volta in un documento con il quale Carlo Magno concedeva all'abbazia di Nonantola alcune terre della zona. Nel 1276 si trova la prima menzione della chiesa di San Pietro a Varlungo (prossima agli edifici), forse di origine longobarda, nel piviere di Ripoli (infatti fino all'inizio del Novecento la zona ha fatto parte del Comune di Bagno a Ripoli). In epoca remota la zona era ricca di ville e castelli di importanti famiglie fiorentine e l'apertura della via Aretina nei primi del 1300 (aperta in posizione più lontana dal fiume per evitarne gli allagamenti) facilitò notevolmente i traffici tra città e questa parte di contado. La zona è rimasta a prevalente destinazione "agricola" (seppur maggiormente popolata) per anni sin quando, per l'attuazione del Piano Poggi relativo all'espansione territoriale del Comune di Firenze, fu annessa una "corona circolare" di territorio attorno alle mura, ottenuta con parti dei soppressi comuni di Legnaia, Rovezzano e Pellegrino e con la riduzione di quelli di Bagno a Ripoli, Fiesole e Galluzzo; in questa occasione anche Varlungo fu annesso a Firenze dal Comune di Rovezzano. Con l'industrializzazione della città nelle zone periferiche a Varlungo furono insediate alcune fabbriche, il che comportò l'afflusso di una notevole presenza operaia e di opere infrastrutturali di collegamento con il centro consolidato (a metà '900 anche per mezzo della rete tranviaria di Firenze, che venne completamente smantellata entro il 1958). Dalla seconda metà del Novecento ha inizio processo di sostituzione edilizia; in luogo delle precedenti attività produttive furono realizzati numerosi insediamenti residenziali anche di tipo intensivo che hanno realizzato l'odierna configurazione di periferia urbana, implementando notevolmente il numero dei residenti. Varlungo, assieme alla contigua zona di Rovezzano, è un rione decisamente "strutturato" dotato di una sua stazione ferroviaria (Firenze Rovezzano), ben collegato con più linee di trasporto urbano su ruote ed extra urbano, prossimo allo svincolo autostradale e, più o meno in prossimità degli edifici di cui le uu.ii. in oggetto sono parte, di tutti i principali servizi ed esercizi commerciali.

Fabbricato di via Emilio Visconti Venosta cui appartengono le due unità abitative: Edificio condominiale pluripiano, di tipo in linea, caratterizzato da un articolato sviluppo volumetrico tale da enfatizzare aspetti chiaroscurali, costruito con due lati in fregio a pubbliche vie (E. V. Venosta e Turati) e con gli altri su distacco rispetto a contermini edifici di similare tipologia e consistenza. Come anticipato l'edificio è un condominio di rilevante consistenza, composto da 46 abitazioni, reso meno intensivo dal fatto che risulta disimpegnato da sei distinti vani scala (civici da 74 ad 84); più precisamente il vano scala di cui al civico 74 dal quale ha accesso l'abitazione distinta dal sub.5 è privo di vano ascensore (è la porzione di edificio che ha minor sviluppo fuori terra). Gli altri corpi scala, tra cui quello di cui al civico 84 dal quale ha accesso l'abitazione distinta dal sub.38, avendo un maggior sviluppo fuori terra, sono corredati da impianto ascensore.

Caratteristiche - (per quanto ispezionato e possibile ispezionare):

- Struttura in elevazione : Cemento armato.
- Solai : Latero-cemento.
- Copertura : Latero-cemento di tipo piano. Si segnala che l'unità sub.5 ,posta ai piani primo e secondo (II° e III° f.t.), è corredata al piano II° di terrazza a lastri di pertinenza che copre parzialmente il sottostante livello.
Muratura di laterizio.
- Murature perimetrali : Avvolgibili in legno. Portoni condominiali in legno e vetro. Alcune ampie aperture delle parti condominiali (dal'articolato disegno) che caratterizzano l'alzato sulla pubblica via, sono corredate da infissi in legno e vetro, privi di elementi oscuranti.
Intonacate, tirate a velo e tinteggiate con tempera per esterni di colore chiaro. I balconi (soletta e parapetto), così come le aggettanti travature, sono in c.a. a facciavista; si segnala che alcune porzioni di parapetto in metallo ad elementi geometrici lineari.
- Infissi esterni : Parteti prevalentemente intonacate e tinteggiate con tempera per interni. Pavimenti e scale in lastre di marmo. Parapetti delle scale in metallo e vetro con corrimano in legno. Caratteristica l'ubicazione del corpo scala all'interno dell'atrio di ingresso.
- Finiture facciate :
- Finiture pari condominiali:

Posto che si sono descritte unitariamente le parti comuni alle due unità immobiliari, si procederà di seguito a distinguere le finiture e la dotazione impiantistica delle due unità abitative (sub. [REDACTED] e 38 della particella 879, foglio 108).

Unità Sub. 38

- Infissi esterni : Finestre in legno con vetri ordinari (risalenti all'epoca della costruzione), complete di cardini e ferramenta e corredate di avvolgibili in legno.
- Infissi interni : Portoncino di ingresso in legno massello corredata di chiusura di sicurezza. Porte in legno tamburato.
- Pavimenti : La pavimentazione, prevalentemente risalente all'epoca di costruzione, è in scaglie di marmo montate a palladiana oltre a mattonelle di grés poste in opera nell'ingresso e cucina; il bagno è pavimentato con mattonelle di ceramica; le terrazze al piano terra sono pavimentate in clincker. Soglie e davanzali sono in materiale lapideo.
- Pareti : Murature intonacate, lisce a velo e tinteggiate con tempera per interni. L'intradosso del solaio è tinteggiato.
- Rivestimenti : Rivestimenti del bagno e dell'angolo cottura della cucina, sono in ceramica montata a collante.
- Impianto riscaldamento : Riscaldamento condominiale. Radiatori in ghisa corredati di termostatici e controllatori di calore. Impossibilitato a verificarne il funzionamento in fase di sopralluogo.
- Impianto cucina : Cottura alimentata a gas metano di rete. Impossibilitato a verificarne il funzionamento in fase di sopralluogo.
- Impianto sanitario : Sanitari in ceramica, rubinetteria di tipo medio commerciale corredata da vaso, bidet, lavandino e doccia.
- Impianto elettrico : Sottotraccia (prevalente). Boiler elettrico per la produzione di acqua calda installato nel servizio igienico.
- Impianto raffrescamento/climatizzazione : Presente due split dell'impianto cdz con motocondensanti installati sulle terrazze di pertinenza.

STUDIO TRE FIRENZE -

- Fonti rinnovabili :
- Finiture esterne :
- Finiture interne :

Assenti.

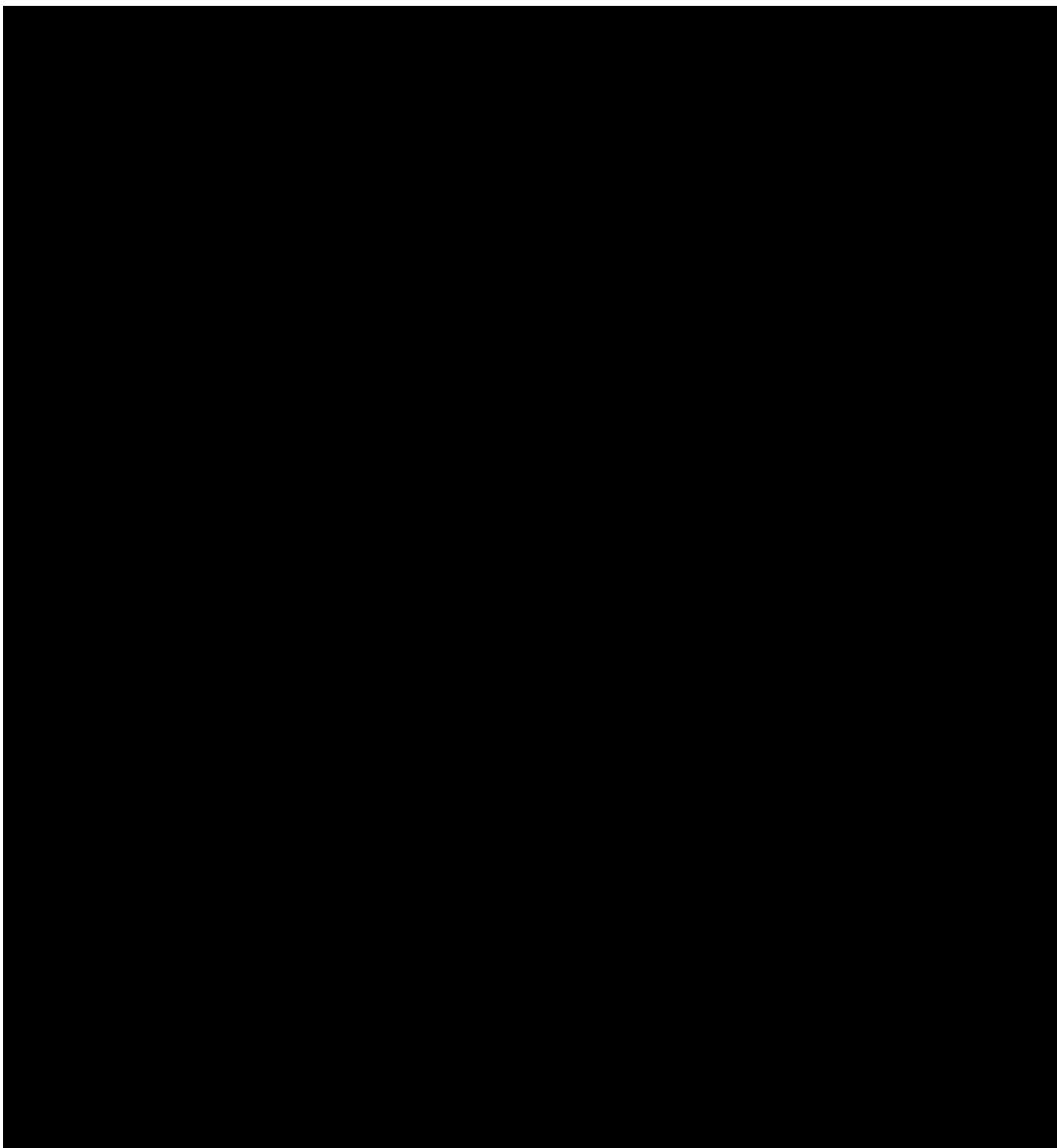
Ordinarie.

Di tipo medio-commerciale risalenti principalmente all'epoca della costruzione con l'eccezione del servizio igienico e della posa di pavimenti nell'ingresso e cucina, oggetto di intervento da oltre 25 anni (epoca non nota; il tutto come da informazioni assunte in fase di sopralluogo).

- N. totale piani fuori terra :
- N. totale piani seminterrati :

Variabile; per il civico 74, tre; per il civico 84, cinque.

-

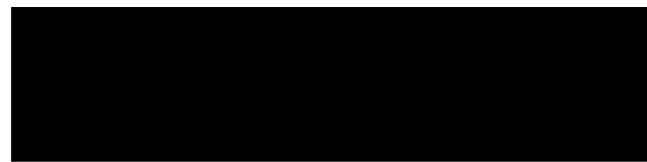


Quanto sinteticamente descritto meglio si evince dall'allegata documentazione fotografica (ALL.1). ■

- Dimensione¹⁴⁾

Per entrambe le unità abitative è:

- Piccola : fino a 50 m² (limitatamente all'unità abitativa)
- X Media : da a 50 m² a 130 m²
- Grande : oltre i 130 m²



- Caratteri domanda e offerta¹⁵⁾

Ipotetico lato acquirente

- X Privato
- X Società
- Cooperativa
- Ente
- Lato venditore

- X Privato
- Società
- Cooperativa
- Ente
- Altro

- Forma di mercato¹⁶⁾

X Concorrenza monopolistica¹⁷⁾

- Concorrenza monopolistica ristretta¹⁸⁾
- Oligopolio¹⁹⁾
- Monopolio²⁰⁾
- Monopolio bilaterale²¹⁾

- Filtering²²⁾

X Assente

- Up
- Down

- Fase del mercato immobiliare²³⁾

- Recupero²⁴⁾
- Espansione²⁵⁾
- Contrazione²⁶⁾

X Recessione²⁷⁾:

Dato medio sul territorio comunale assunto dal portale immobiliare.it (rilevazione alla data del 13.12.2021), afferenti lo specifico segmento. Il "sentiment" della maggior parte degli addetti ai lavori ipotizza un rallentamento dell'attività transattiva con conseguente "stagnazione" dei prezzi (ovvero dei prezzi richiesti in termini di offerte di vendita).

Fasi del mercato, oltre alle note poste al termine della relazione si riporta per una più rapida lettura del seguente grafico, alcune definizioni, riferite all'andamento ciclico, generalmente suddivise in :

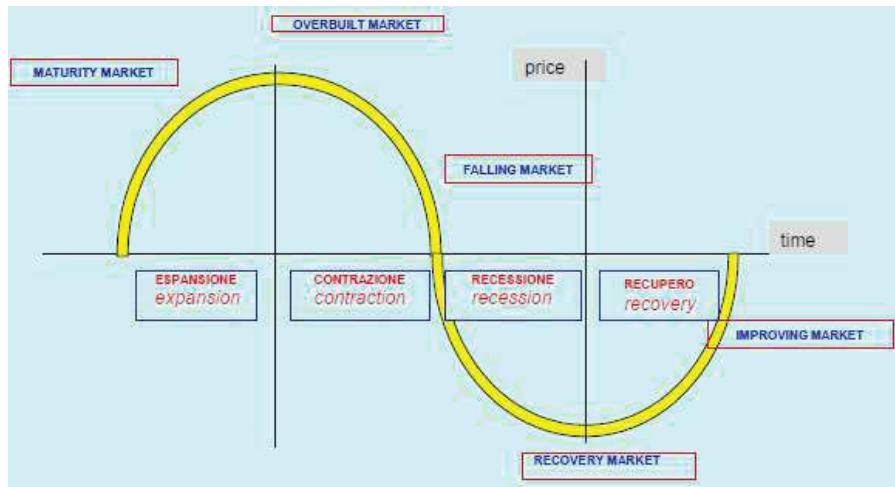
Maturity Market- I Prezzi ed i Canoni locativi non crescono il tempo di collocamento degli immobili nello specifico segmento di mercato è costante e non vi è un incremento della vacancy;

Overbuilt Market - I Prezzi egli Immobili ed i Canoni locativo non crescono il tempo per la realizzazione degli immobili tende a diminuire anche se il tempo di collocamento tende ad aumentare;

Falling Market - I Prezzi ed i Canoni di locazione tendono a diminuire il tempo di collocamento tende ad aumentare come il tasso di vacancy;

Recovery Market - I Canoni di locazione tendono a stabilizzarsi come i prezzi, tuttavia il tasso di vacancy tende ad aumentare così come il tempo di collocamento

Improving Market - I Prezzi ed i Canoni di locazione si incrementano, il tempo di collocamento, il tempo per la realizzazione come la vacancy sono in diminuzione.



1.4. DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VALUTAZIONE

1.4.1. DATO IMMOBILIARE ²⁸⁾

- Descrizione sintetica dei beni ²⁹⁾

Abitazione in **appartamento**, distinta al C.F. dal **sub.38 della p.lia 879, del fg. 108** disposta su di un unico livello al piano terreno rialzato (1° fuori terra); l'unità è posta a sinistra per chi acceda al piano dal vano scala condominiale (corredato di impianto ascensore) con ingresso dal civico 84 di via E. V. Venosta. L'abitazione ha uno sviluppo planivolumetrico regolare, dotata di tre lati liberi prospicienti, rispettivamente, la richiamata pubblica via Venosta, via Filippo Turati e, in parte, un giardino condominiale ed una rampa carrabile di accesso al seminterrato di un contermine, altro, edificio. L'altro suo lato è posto in aderenza in parte al vano scala condominiale ed in parte ad una similare unità. Ciò detto e premesso, nella sua effettiva consistenza, l'unità si compone di tre vani (compresa cucina abitabile) oltre ingresso-spazio per disimpegno distributivo, ripostiglio, bagno e numero due ampi balconi (a quota strada) aggettanti sui fronti nord e sud (ed accessibili da tutti i locali su di essi prospicienti).

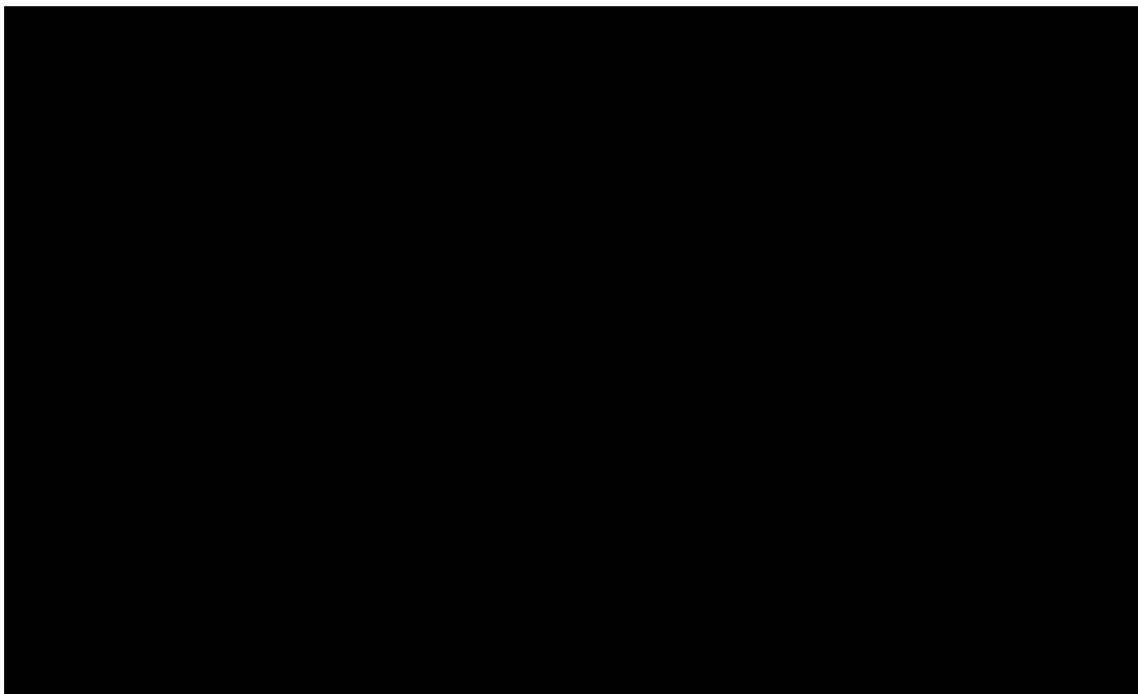
Quanto descritto meglio si evince dalle allegate planimetrie catastali e dalla documentazione fotografica (ALL.1).

- Identificazione catastale ³⁰⁾

A seguito di visura effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - ufficio provinciale del territorio competente - servizi catastali - è stato possibile verificare che, alla data del 29.10.2021 (dati controllati nuovamente al 30.12.2021), le unità immobiliari oggetto del presente rapporto di valutazione sono individuate al catasto fabbricati del Comune di FIRENZE (FI), nel **Foglio di mappa 108**, come segue:

Abitazione - **particella 879 subalterno 38**, zona censuaria 3, via Emilio Visconti Venosta n°84, piano T, categoria A/2, classe 4, consistenza vani 4,5, superficie catastale tot. m² 58 – escluso aree scoperte m² 54, r.c. €.778,56;

Quanto descritto meglio si evince da un estratto delle richiamate visure catastali che di seguito si riportano.



Catasto fabbricati
Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 29/10/2021



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 29/10/2021

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

• Foglio 108 Particella 879 Subalterno 38

Partita: 111063

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di FIRENZE (D612) (FI)

Foglio 108 Particella 879

Foglio 108 Particella 898

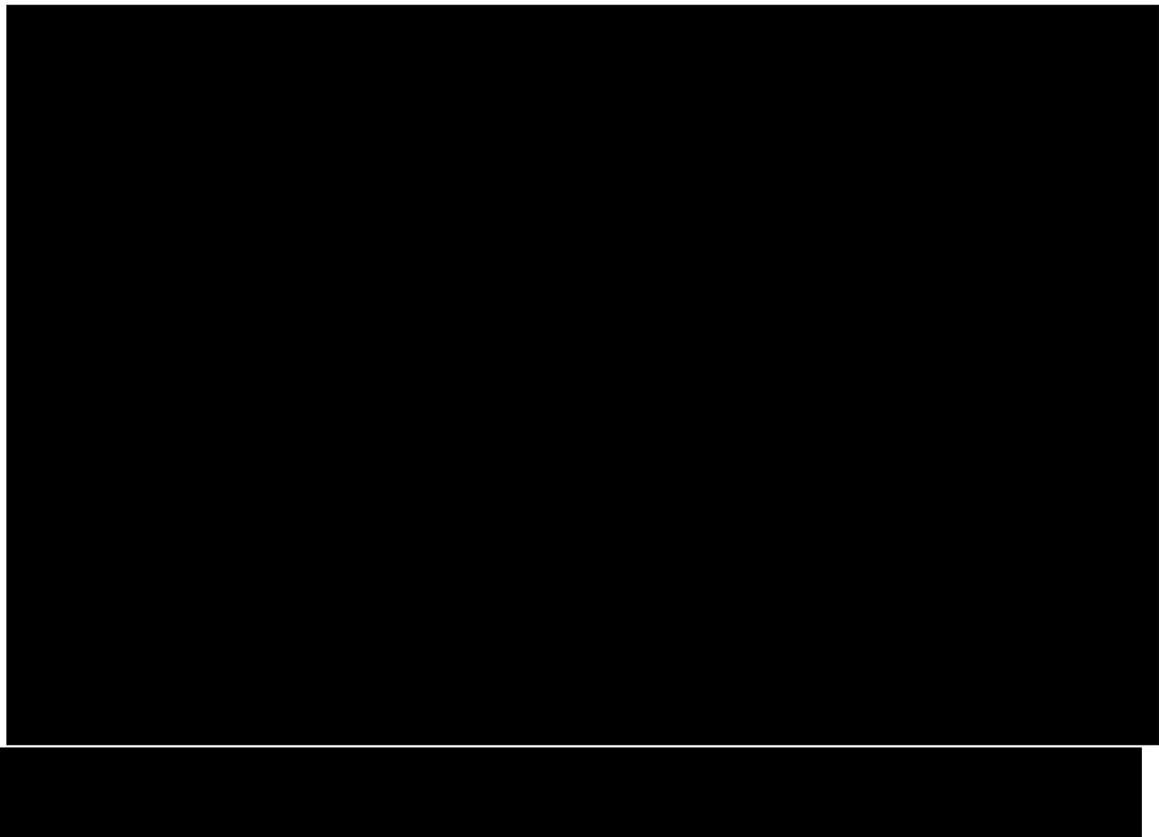
Foglio 108 Particella 900

Foglio 108 Particella 901

Classamento: Rendita: **Euro 778,56**, Zona censuaria 3, Categoria A/2^a, Classe 4, Consistenza 4,5 vani

Indirizzo: VIA EMILIO VISCONTI VENOSTA n. 84 Piano T

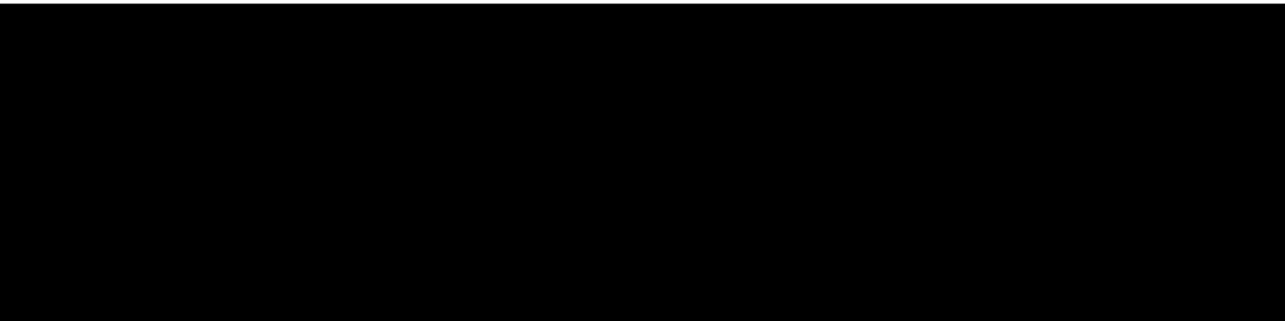
Dati di superficie: Totale: 58 m² Totale escluse aree scoperte ^{b)}: 54 m²



Si allegano copie delle visure catastali, dell'estratto di mappa e delle planimetrie catastali.

- Individuazione delle parti comuni

Posto che non sono stati reperiti dalla Banca Dati dell'Agenzia delle Entrate, Servizi Catastali né copia di un elaborato planimetrico, né dell'elenco subalterni e che lo scrivente non ha ottenuto copia degli originari titoli di provenienza, in assenza di tali informazioni desumibili dai richiamati elaborati ed atti si ritengono parti comuni, tutte quelle disciplinate dall'art.1117 del C.C., ovvero quelle tali per legge uso e consuetudine oltre a quelle specificatamente rappresentate/indicate nelle planimetrie catastali e/o individuate negli eventuali regolamento di condominio che parimenti lo scrivente non ha però visionato.



Abitazione – Fg. 108, p.la 879 sub. 38 :

- Sud – Via Emilio Visconti Venosta;
 - Ovest – Via Filippo Turati;
 - Nord – P.la 898 del fg. 108 ente urbano a partita 1 (b.c.n.c.).
- Confinanti catastali estratti dalla Banca dati dell'A.d.E., s.s.a.



- Rilievo della consistenza

- Diretto in loco (verifiche a campione)
- Desunto graficamente da:
- Planimetrie catastali
 - Grafico di progetto
 - Elaborato generico (indicare quale)
- Data del sopralluogo 11.11.2021

Precisazioni: Avendo esperito un rilievo "a campione", si sono integrati i dati e misure necessarie con una misurazione diretta delle planimetrie catastali

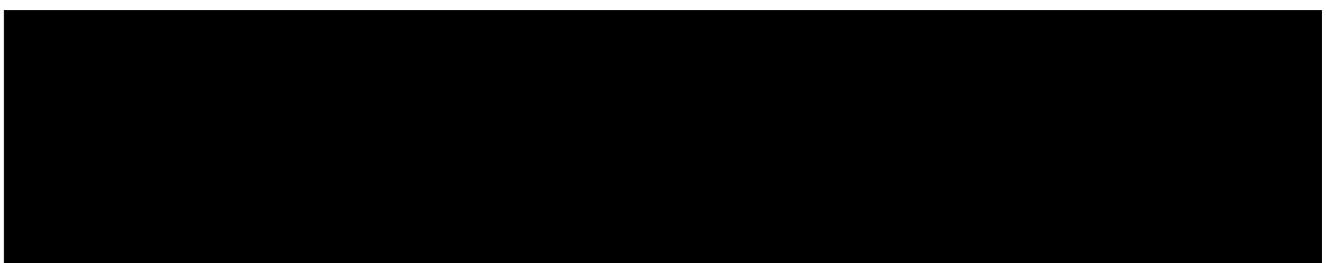
- Criterio di misurazione

- SEL³¹⁾ - Superficie Esterna Lorda
- SIL³²⁾ - Superficie Interna Lorda
- SIN³³⁾ - Superficie Interna Netta

- Calcolo superfici

Precisazioni inerenti gli indici mercantili³⁴⁾ - Fonte : Sistema Italiano di Misurazione (SIM) di Tecnoborsa; come previsto al punto 4.5 del Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa (V edizione), i coefficienti di ponderazione previsti dal criterio SIM potrebbero subire delle variazioni (le quali dovranno essere argomentate/esplificate dal valutatore) in funzione delle caratteristiche del bene, nonché in correlazione con la posizione, la qualità ambientale e la peculiarità dei mercati immobiliari locali.

Assunzione del Perito (*come definita al punto 3.3. della norma UNI 11612:2015*) – Per quanto attiene i coefficienti di ponderazione di alcune superfici accessorie si ritiene opportuno modificarli rispetto a quelli indicati nel predetto Codice, poiché si è appreso da operatori del settore di zona (e da mercuriali e banche dati) che alcune superfici accessorie sono apprezzate diversamente sul mercato locale; ciò detto si "correggerà" tali percentuali, giuste le informazioni assunte all'uopo.



Abitazione – Fg. 108, p.la 879, sub. 38 :

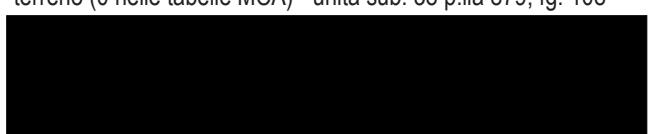
	Indice mercantile
Superficie principale - m ² 55,72 circa	100%
Superfici secondarie annesse e collegate	
X Balconi (con accessi diretto dall'abitazione) - m ² 11,95 circa	25%
Superficie Commerciale ³⁵⁾ m ² 58,70	



- Caratteristiche qualitative e dotazione di impianti

Livello di piano³⁶⁾

terreno (0 nelle tabelle MCA) - unità sub. 38 p.la 879, fg. 108



Ascensore³⁷⁾

X Presente (unità sub. 38 p.la 879, fg. 108) seppur l.u.i.u. sia al piano terra



N° servizi³⁸⁾

Uno (1) – per ciascuna unità

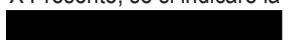
Impianti in dotazione (per entrambe le uu.ii. abitative)

Riscaldamento

X Presente; se si indicare la vetustà (non nota, ma apparente > 30) con eccezione della caldaia di più recente installazione
 Assente
 Centralizzato
 Autonomo

Condizionamento

X Presente; se si indicare la vetustà (apparente/documentale)


u.i.u. sub. 38 (circa 15 anni);
 Assente
 Totale

Parziale

Se presenti (RISC e/o CDZ) indicarne l'alimentazione

- X Metano
 □ Gas Propano Liquido (GPL)
 □ Pompa di calore
 □ Altro

Se presenti (RISC e/o CDZ) indicarne la tipologia degli elementi radianti/diffusori

- X Radiatori (risc.)
 □ A Pavimento/Soffitto
 X Diffusori (cdz)
 □ Altro

Solare termico (ACS - acqua calda sanitaria)

- Presente; se si indicare la vetustà (apparente/documentale)
 X Assente

Elettrico

- X Presente; se si indicare la vetustà (non nota, ma apparente > 30)
 □ Assente

Idraulico

- X Presente; se si indicare la vetustà (non nota, ma apparente > 25 per u.i.u. sub 38 e circa 20 anni per u.i.u. sub.5)
 □ Assente

Antifurto

- Presente; se si indicare la vetustà (apparente/documentale)
 X Assente

Impianto Geotermico

- Presente; se si indicare la vetustà (apparente/documentale)
 X Assente

Domotica

- Presente; se si indicare la vetustà (apparente/documentale)
 X Assente

Osservazioni del Perito:

Non si sono ottenute in fase di sopralluogo copia delle dichiarazioni di conformità degli impianti presenti; la vetustà degli impianti presenti è indicativa ed è stata riportata ai meri fini della determinazione del prezzo marginale della specifica caratteristica.

Manutenzione fabbricato ³⁹⁾

- Minimo ⁴⁰⁾
 X Medio ⁴¹⁾
 □ Massimo ⁴²⁾

Manutenzione unità immobiliare ⁴³⁾

- Minimo ⁴⁴⁾
 X Medio ⁴⁵⁾
 □ Massimo ⁴⁶⁾

Assunzione del Perito: Ai fini della redazione della tabella dell'MCA lo scrivente, per rendere più aderente alla realtà i passaggi di scala relativi allo stato di manutenzione, suddividerà la scala ordinale (descrittiva nei nomenclatori) in scala cardinale (numerica), in 5 classi : 1 scadente - 2 mediocre - 3 normale - 4 discreto - 5 ottimo.

Entrambe le unità si presentavano in uno stato conservativo "normale" mediando, con tale "definizione", lo stato assunto in considerazione di quello relativo alle parti condominiali ed esclusive con il fatto che gli appartamenti, seppur manutenuti nel tempo con alcune finiture e dotazione di impianti di più recente sostituzione, hanno ancora alcune finiture risalenti all'epoca della costruzione, con relativa obsolescenza economica e funzionale.

- **Classe energetica**

- NZEB
 □ A2-3
 □ A1
 □ B
 □ C
 □ D
 □ E
 □ F
 □ G

X Non desumibile; Assunzione del Perito: non è stata ottenuta copia di alcun Attestato di Prestazione Energetica. In assenza di

informazioni in merito, impossibilitato per la natura dell'incarico ad eseguire simulazioni di calcolo, si assumerà ai fini estimativi che le unità abitative ricadano in Classe energetica G
X Immobile non dotato di impianto termico e/o sistemi-sottosistemi necessari alla Climatizzazione/riscaldamento

Luminosità ⁴⁷⁾

- Minimo ⁴⁸⁾
X Medio ⁴⁹⁾
 Massimo ⁵⁰⁾

Panoramicità ⁵¹⁾

- Minimo ⁵²⁾
X Medio ⁵³⁾
 Massimo ⁵⁴⁾

Assunzione del perito: la panoramicità è media seppur sia maggiore quella dell'unità sub.5 rispetto all'unità sub.38, nascente dall'altezza di piano.

Funzionalità ⁵⁵⁾

- Minimo ⁵⁶⁾
X Medio ⁵⁷⁾
 Massimo ⁵⁸⁾

Finiture ⁵⁹⁾

- Minimo ⁶⁰⁾
X Medio ⁶¹⁾
 Massimo ⁶²⁾

Esposizione prevalente ⁶³⁾

- Minimo ⁶⁴⁾
X Medio ⁶⁵⁾
 Massimo ⁶⁶⁾

Ulteriori caratteristiche qualitative inestimabili (sistema di stima) – definizioni desunte dalla UNI/PdiR 53:2019

Accessibilità (L.13/89 e s.m.i.) X Minimo (1) Medio (2) Massimo (3)
nota) Stato Minimo – adattabile. Stato Medio – visitabile. Stato Medio – accessible

Servizi (localizzazione) Minimo (1) X Medio (2) Massimo (3)

nota) rappresenta la presenza di mezzi pubblici e di servizio e/o collegamenti stradali e/o presenza di uffici pubblici e servizi terziari. Stato Minimo – lontani. Stato Medio – prossimi. Stato Medio – contermini

- Report Fotografico

Si allega al presente rapporto estimativo, quale ALL.1).

1.5. AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE URBANISTICA ⁶⁷⁾

- Titoli edilizi :

Come da incarico conferito, lo scrivente non ha effettuato alcuna ricerca edilizio-urbanistica; per quanto occorrer possa lo scrivente valutatore segnala che i due distinti fabbricati di cui le unità de quibus sono parte sono stati edificati nella loro originaria consistenza in forza dei titoli meglio descritti, i cui dati sono stati estratti dai certificati di agibilità reperiti sul portale dell'Amministrazione Comunale:

- Edificio di via Emilio Visconti Venosta ai cui civici nn.74 ed 84 sono ubicate le unità di civile abitazione – Licenza Edilizia n.355 del 22/07/1968 e Licenza Edilizia n.3520 del 30.12.1970;

Salvo rappresentarne gli estremi, nessuna dichiarazione e/o altra informazione può essere resa in merito a detti titoli edilizi. Si rimanda ai limiti e condizioni rappresentate in premessa del presente elaborato.

Tale dato temporale è confermato da un'ortofoto estratta dal sito www502.regione.toscana.it/geoscopio/ortofoto.html e dal sito www502.regione.toscana.it/geoscopio/datazionesedimedilizi.html, dei quali se ne riportano dei "frame".



- Certificato Abitabilità-agibilità-uso :

Seppur non rientrasse nell'incarico, lo scrivente ha effettuato una ricerca presso il sito web dell'Amministrazione Comunale (<https://wwwext.comune.fi.it/comune/ricerca.licenze.htm>), utile a verificare la presenza/assenza di tali certificati.

Certificato Abitabilità/Agibilità/Uso

Presente

Assente

Richiesta certificato di agibilità

Assunzione: sono state reperite le seguenti Licenza di abitabilità od uso:

Per il più ampio edificio di via Emilio Visconti Venosta ai cui civici nn.74 ed 84 sono ubicate le unità di civile abitazione, è stata rilasciata la n°20 del 22/01/1971;

nessuna altra dichiarazione/verifica può essere resa in merito, stanti i limiti e condizioni rappresentati in premessa del presente elaborato.

- Situazione urbanistica

Fonte documentazione reperita:

Sito web Comune di Firenze (FI) - <http://webru.comune.fi.it/webru/pc/index.jsp>

Data acquisizione della documentazione (gg/mm/aa) 28.12.2021

Strumento urbanistico

No

X Si; se si estremi : Regolamento Urbanistico approvato in data 02.04.2015 dal Consiglio Comunale con contestuale variante al Piano Strutture (LR 1/2005, art. 17). Successivamente il R.U.

STUDIO TRE FIRENZE -

Firenze, c.a.p. 50126, via Turchia, n°12 - tel. e fax 055 – 47.65.03 - e-mail : info@studiotrefirenze.it - p. IVA 05940310484 – c.f. 94167270480 - Cod. Dest. W7YVJK9
geometra Lorenzo TILLI - e-mail : [tilly@studiotrefirenze.it](mailto:tilli@studiotrefirenze.it) e-mail PEC : lorenzo.tilli@geoppec.it

è stato oggetto di numerose varianti. L'estratto del R.U. di seguito riportato è stato estratto dalla cartografia on-line dell'A.C.

Si segnala che con deliberazione n.2019/G/00647 del 24.12.2019 è stato dato avvio al procedimento per la revisione degli strumenti della pianificazione ai sensi della normativa vigente (LR 65/2014) intervenuta dopo l'approvazione del primo Piano Strutturale e l'adozione del Regolamento Urbanistico.

Estratto del RUC :

PS RU

disciplina del suolo e degli insediamenti

indirizzo catasto

foglio 108
particella 879

cerca

legenda

consultazione

sub-sistemi e ambiti - vigente

descrizione: ambito dell'insediamento recente (zona B)

norme tecniche (17 elementi in stato vigente):

- art. 4 rapporto con il Piano Strutturale
- art. 9 unificazione dei parametri urbanistici ed edili
- art. 10 alloggio minimo
- art. 11 tipi di intervento
- art. 12 relazioni fra disciplina ordinaria e disciplina delle trasformazioni
- art. 13 lo spazio edificato - classificazione
- art. 15 lo spazio aperto privato
- art. 19 classificazione degli usi
- art. 20 usi e impatti urbanistici

stampa certificazione documenti

data 31 dicembre 2024 scala 1:1.500

sub-sistemi e ambiti - vigente

descrizione: ambito dell'insediamento recente (zona B)

Estratto delle relative NTA:

art.68 - ambito dell'insediamento recente (zona B)

1. Definizione. L'ambito dell'insediamento recente individua la parte dell'insediamento urbano di più recente formazione cresciuto per successive addizioni o interventi unitari caratterizzato dalla presenza di un mix funzionale consolidato. Sono presenti all'interno di questo ambito tessuti specializzati a prevalente destinazione produttiva, commerciale e direzionale.

2. Classificazione del patrimonio edilizio esistente. Il patrimonio edilizio esistente è prevalentemente costituito da edificato recente. Sono altresì presenti:

- le emergenze di valore storico architettonico;
- le emergenze di interesse documentale del moderno;
- gli edifici singoli o aggregati di interesse documentale.

REGOLA
MENTO
URBA
NISTICO
FIRENZE

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
legge regionale 3 gennaio 2005 n.1 art.17

- Estratto Vincoli

X Vincolo paesaggistico

No, Fonte:

X Si se Si quale:

Fonte: Piano Strutturale Comune Firenze – D.M.31.08.1953 – Dichiarazione di notevole interesse pubblico delle sponde nord e sud dell'Arno

X Vincolo ambientale

X No, Fonte: Piano Strutturale Comune Firenze

Si se Si quale

X Vincolo Storico/Architettonico

X No, Fonte: Piano Strutturale Comune Firenze

Si se Si quale

X Vincolo Idrogeologico

X No, Fonte: Piano Strutturale Comune Firenze

STUDIO TRE FIRENZE -

Firenze, c.a.p. 50126, via Turchia, n°12 - tel. e fax 055 – 47.65.03 - e-mail : info@studiotrefirenze.it - p. IVA 05940310484 – c.f. 94167270480 - Cod. Dest. W7YVJK9 geometra Lorenzo TILLI - e-mail : tilli@studiotrefirenze.it e-mail PEC : lorenzo.tilli@geoppec.it

Si se Si quale

X Vincolo Idraulico

X No, Fonte: Piano Strutturale Comune Firenze

Si se Si quale

X Vincolo Archeologico

X No, Fonte: Piano Strutturale Comune Firenze

Si se Si quale



X Vincolo Sismico

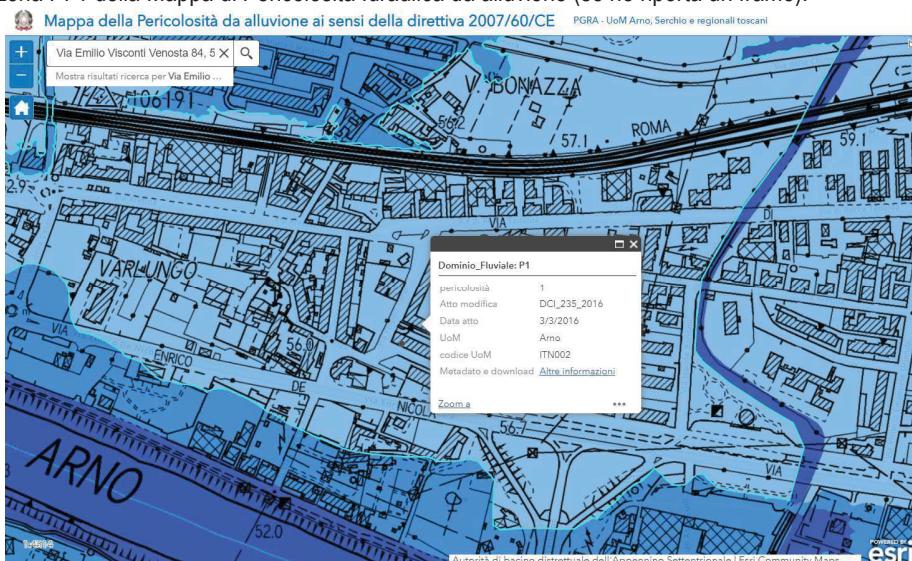
No

X Si;

Fonte: Con Deliberazione GRT n°421 del 26.05.2014, pubblicata sul BURT Parte Seconda n°22 del 04.06.2014, è stata approvata la classificazione sismica regionale, relativa all'aggiornamento dell'allegato 1 (elenco dei comuni) e dell'allegato 2 (mappa) della Deliberazione GRT n°878 dell'8 ottobre 2012.

REGIONE TOSCANA		
Direzione Generale Politiche Ambientali, Energia e Cambiamenti climatici		
GENIO CIVILE DI AREA VASTA FIRENZE, AREZZO, PRATO, PISTOIA. PREVENZIONE SISMICA		
CODICE ISTAT	COMUNE	Zona sismica
09048017	FIRENZE	Zona 3

Quale ulteriore informazione, come assunta dal portale https://www.appenninosettentrionale.it/itc/?page_id=2910, si segnala che gli edifici ricadono in zona PI 1 della Mappa di Pericolosità Idraulica da alluvione (se ne riporta un frame):



STUDIO TRE FIRENZE -

Firenze, c.a.p. 50126, via Turchia, n°12 - tel. e fax 055 - 47.65.03 - e-mail : info@studiotrefirenze.it - p. IVA 05940310484 - c.f. 94167270480 - Cod. Dest. W7YVJK9
geometra Lorenzo TILLI - e-mail : [tilly@studiotrefirenze.it](mailto:tilli@studiotrefirenze.it) e-mail PEC : lorenzo.tilli@geoppec.it

**PGRA Pericolosità UoM Arno, Serchio e regionali
toscani**

Pericolosità Dominio Costiero

- PI2
- PI3

Pericolosità Dominio Fluviale

- PI1
- PI2
- PI3

Presenza Materiali inidonei da un punto di vista ambientale

No

Si; se Si indicare la natura dei rifiuti tossici e nocivi da smaltire:

Assunzione del Perito: Si ricorda quanto riportato in premessa, al paragrafo "limiti e condizioni", ovvero che non sono state fatte verifiche attinenti la presenza di materiali inidonei.

1.5.1. DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA EDILIZIO/URBANISTICA

Assunzione del Perito: Con i limiti dell'incarico conferito, non sono state fatte verifiche edilizio/urbanistiche con l'eccezione dell'indicazione degli estremi delle Licenze ed Agibilità/abilitabilità/uso; non saranno pertanto rese dichiarazioni attinenti la conformità/rispondenza edilizio-urbanistica, degli impianti, né in relazione a verifiche di idoneità statica.

Parimenti, per i limiti dell'incarico, non è stato possibile verificare se il box auto sia legato da qualche vincolo di pertinenzialità con una delle abitazioni parimenti oggetto di stima.

Si ricorda nuovamente quanto precisato nell'incarico, ovvero che si assumerà che non vi siano elementi pregiudizievoli ai fini estimativi in relazione alle mancate verifiche di cui sopra; più precisamente non sarà possibile tenere in debito conto alcun aspetto che possa avere un "impatto" economico rilevante ai fini della valutazione.

1.6. AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE CATASTALE⁶⁸⁾

Le unità oggetto della presente relazione peritale sono, come anticipato, identificate nel:
Foglio 108, particella 879, subalterno 38 [REDACTED]

- Documentazione acquista

- Dal Committente
- Direttamente presso Agenzia delle Entrate Servizi Catastali
- Da sito web dell'A.d.E : visure, estratto di mappa e planimetrie (previamente delegato dalla committenza)

catastali

- Elenco documentazione visionata

- Visura terreni
- Visure per immobili
- Planimetrie catastali
- Elaborato planimetrico di subalternazione
- Elenco immobili
- Estratto mappa
- Altro

- Rilievo della consistenza catastale

- Desunto graficamente da:
- Planimetrie catastali (verificate con rilievo a campione)
- Elaborato planimetrico
- Data del sopralluogo di verifica (11.11.2021)

1.6.1. DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Lo scrivente valutatore in funzione alla documentazione acquisita presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale del Territorio - Servizi confrontata con lo stato dei luoghi, con riferimento all'art. 19 del D.L. n°78 del 31.05.2010 convertito con Legge del 31.07.2010 n°122, giusti i contenuti delle circolari 2T, prot. 36607 e 3T, prot. 42436,

DICHIARA:

STUDIO TRE FIRENZE -

Firenze, c.a.p. 50126, via Turchia, n°12 - tel. e fax 055 – 47.65.03 - e-mail : info@studiotrefirenze.it - p. IVA 05940310484 – c.f. 94167270480 - Cod. Dest. W7YVJK9
geometra Lorenzo TILLI - e-mail : tilli@studiotrefirenze.it e-mail PEC : lorenzo.tilli@geopec.it

X La REGOLARITÀ : Per quanto attiene le planimetrie del box auto distinto [REDACTED] e per quanto attiene quella dell'abitazione distinta al Foglio 108, particella 879, subalterno 38 seppur, quest'ultima, abbia delle "imprecisioni grafiche" nascenti dall'omessa rappresentazione delle porte finestre di accesso ai due balconi (fronte/tergo) e l'omessa rappresentazione di alcune mazzette in muratura ai più ampi infissi di cui le richiamate porte finestre sono parte.

1.7. TITOLARITÀ⁶⁹⁾

Premesso che la verifica della "titolarità" (intesa come verifica e ricerca dei titoli di provenienza) non rientrava nell'incarico conferito, e premesso che l'intestazione catastale dei beni risulta attualmente in conto a:

- Usufrutto	X No <input type="checkbox"/> Si; se Si indicare il nominativo :
- Nuda proprietà	X No <input type="checkbox"/> Si; se Si indicare il nominativo :
- Condizioni limitanti	
Servitù	<input type="checkbox"/> Non sono presenti servitù X Sono presenti servitù (apparenti) Trattandosi di u.u.ii. facenti parte di edifici condominiali vi saranno tutte quelle servitù nascenti, appunto, per esserne parte. Altro non è stato rilevato e/o possibile rilevare con i dati in mio possesso. <input type="checkbox"/> Sono presenti servitù (da Titolo)
Convenzioni	X No (con i limiti di cui in premessa, non ne sono stati rinvenuti dai dati in mio possesso) <input type="checkbox"/> Si; se Si indicare gli estremi ed il contenuto
Atti d'obbligo	X No (con i limiti di cui in premessa, non ne sono stati rinvenuti dai dati in mio possesso) <input type="checkbox"/> Si; se Si indicare gli estremi ed il contenuto
Statuti di Consorzio	X No (con i limiti di cui in premessa, non ne sono stati rinvenuti dai dati in mio possesso) <input type="checkbox"/> Si; se Si indicare gli estremi ed il contenuto
Altre possibili limitazioni	Lo scrivente non ha visionato alcun regolamento di condominio (con riferimento ad entrambi gli edifici di cui le unità sono parte); si ipotizza pertanto che non vi siano elementi pregiudizievoli ai fini estimativi in essi contenuti.

Note ed informazioni di carattere generale

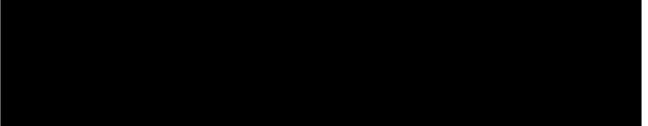
Nelle murature perimetrali e nei tramezzi delle entità immobiliari che compongono i fabbricati, potrebbero essere installate delle

tubazioni per i servizi tecnologici primari che di fatto costituiscono servitù ai sensi dell'ex art. 1062 c.c., con diritto dei fondi dominanti di accedere ai fondi serventi per le future manutenzioni, salvo l'obbligo di rimessione in ripristino a regola d'arte di quanto eventualmente alterato.

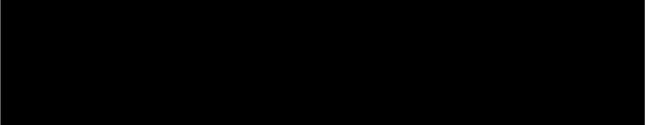
1.8. STATO DI POSSESSO DEL BENE

Le unità oggetto della presente relazione peritale sono:

X Libero



X Libero



X Occupato

Con riferimento all'abitazione distinta al Foglio 108, particella 879, subalterno 38 in forza di:

X Contatto affitto: Stipulato in data 24.12.2008 e registrato all'A.d.E. in data 15.01.2009 al n.482 serie 3A.

X €/anno: 3.000,00;

X Rata: €/mese 250,00 al mese (€.750,00 trimestrali); si segnala che con raccomandata A/R del 25.01.2021 Parte Attivante, per mezzo del proprio Legale, ha comunicato all'inquilino, Sig. Castellucci, il nuovo importo del canone di locazione (adeguato come previsto dall'art. 3 del contratto stesso) pari ad €.280,00 mensili, ovvero €.3.360,00 annui.

x Durata in anni : 15 (dal 01.01.2009) con eventuale rinnovo alla prima scadenza salvo le ipotesi di diniego previste all'art.3 della L.431/98.

X Scadenza contratto: 01.01.2024. Assunzione: ai fini estimativi si considererà quale data di scadenza quella "naturale", prima indicata.

1.9. ANALISI ESTIMATIVA

1.9.1. UTILIZZO DELLA VALUTAZIONE

L'utilizzo della valutazione è un postulato estimativo fondamentale che stabilisce che il valore di stima dipende, o se si vuole è in funzione, dello scopo per il quale è richiesta la valutazione, avendo ogni valutazione un proprio movente o ragione pratica che la promuove, in relazione al complesso dei rapporti che intercorrono tra i soggetti, i fatti e il bene, il servizio o il diritto oggetto di valutazione.

Il presente rapporto di valutazione è finalizzato alla determinazione del "**odierno e più probabile valore in libero mercato**".

1.9.2. BASI DEL VALORE

Il più probabile **valore di mercato** secondo gli standard internazionali, il Codice di Tecnoborsa (V edizione 2018, capitolo 2 – punto 2.2) e secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie – (edizione novembre 2018 – R.1.2) viene definito - in base al dettato dell'articolo 4, comma 1, punto 76 del Regolamento UE 575/2013, come segue:

"l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in una operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza essere soggette a costrizioni....."

Verifica del migliore e più conveniente uso ⁷⁰⁾ - (*HBU - Highest and Best Use*)

L'attuale valore di mercato dei fabbricati rappresenta il massimo valore tra il valore di mercato nell'uso attuale ed i possibili valori di trasformazione degli usi prospettati.

Si

STUDIO TRE FIRENZE -

Firenze, c.a.p. 50126, via Turchia, n°12 - tel. e fax 055 – 47.65.03 - e-mail : info@studiotrefirenze.it - p. IVA 05940310484 – c.f. 94167270480 - Cod. Dest. W7YVJK9
geometra Lorenzo TILLI - e-mail : tilli@studiotrefirenze.it e-mail PEC : lorenzo.tilli@geoppec.it

No. Se no procedere alla determinazione dell'HBU (allegare l'analisi estimativa)

X Altro. Assunzione del Perito:

Premessa: Posto che l'H.B.U. (Higest and Best Use) è la destinazione alla quale corrisponde il valore massimo tra il valore attuale ed i possibili valori di trasformazione (ed indica quindi la destinazione maggiormente redditizia del bene), la stessa si attua previa la verifica dei seguenti vincoli:

- Tecnico => fisicamente e tecnicamente realizzabile
- Giuridico => legalmente consentito
- Di bilancio => finanziariamente sostenibile
- Economico => più conveniente rispetto alla destinazione attuale

Con i "limiti" dell'incarico, non avendo espletato indagini edilizio/urbanistiche tese a verificare la conformità edilizio/urbanistica propedeutica e necessaria anche per valutare la fattibilità di poter "attuare" una potenziale (e più redditizia) destinazione alla luce degli anzi detti vincoli, lo scrivente segnala che determinerà l'odierno e più probabile valore di mercato deli beni immobili nei loro "correnti" usi (MVEU – market Value for Existing Use). Fermo quanto anticipato, da un'analisi del contesto e del mercato locale, sentiti anche operatori del mercato, si ritiene comunque che l'attuale destinazione (residenziale) sia quella maggiormente redditizia.

Scelta del criterio di valutazione in applicazione agli standard internazionali di valutazione

Alla luce dell'analisi del mercato e dei dati rilevabili e rilevati, per la determinazione analitica tanto del valore di mercato, degli immobili è stato applicato il seguente criterio di valutazione:

X Metodo del confronto

- Monoparametrica ⁷¹⁾
 - MCA⁷²⁾ con nr. comparabili
 - Sistema di Stima ⁷³⁾
 - MCA + Sistema di Stima con nr..... comparabili
- X MCA con nr.4 comparabili per le unità abitative e con nr.3 comparabili per il box auto
- Analisi di regressione ⁷⁴⁾ semplice con nr. ____ dati campione
 - Analisi di regressione multipla con nr. ____ dati campione
 - Altro _____

Metodo finanziario ⁷⁵⁾

- Capitalizzazione diretta ⁷⁶⁾
- Capitalizzazione finanziaria ⁷⁷⁾
- Analisi del flusso di cassa scontato ⁷⁸⁾

Metodo dei costi ⁷⁹⁾

Elementi utili per la valutazione ed analisi del mercato immobiliare

Il presente rapporto di valutazione si riferisce a due appartamenti di abitazione facenti parte di un medesimo edificio condominiale costruito in fregio a via E. V. Venosta e ad un box auto facente parte di un edificio insistente su via Salandra, tra loro prossimi ed ubicati nella zona denominata Varlungo nella zona sud dell'abitato di Firenze. I beni immobili sono parte di un due fabbricati condominiali entrambi costruiti nei primi anni '70. La zona è ben servita da un punto di vista infrastrutturale e, nello specifico entrambi gli edifici sono prossimi a fermate di mezzi urbani di servizio pubblico su ruote; vicina, seppur non prossima si segnala la presenza della stazione ferroviaria di Firenze-Rovezzano; sono parimenti più o meno prossimi a tutti i principali esercizi commerciali e servizi di primaria necessità di zona (supermercato, scuole, farmacia, ufficio postale, sportelli bancari, etc....) nonché all'uscita dell'A/1 Firenze/sud ed a quel tratto di via Aretina che costituisce il "fulcro" del rione essendo un piccolo centro commerciale "a cielo aperto", stante l'entità degli esercizi di vicinato ivi presenti. La possibilità di sosta in zona è limitata ai "soli" parcheggi lungo strada che, stante l'alta densità abitativa della zona, risultano appena sufficienti.

Analisi del Mercato:

Da indagini e ricerche esperite (seppur anche e a più ampio raggio ma nel medesimo cluster) si è riscontrata una "sufficiente" attività transattiva in un periodo relativamente recente; tale dato è confermato – oltre che da informazioni assunte da operatori del settore locali – anche da quanto estratto dal portale dell'A.d.E. Consultazione Valori Immobiliari dichiarati; si veda estratto dei dati dal portale (data ricerca 23.12.2021).



OMI Consultazione valori immobiliari
dichiariati
Area riservata

Utente: TLLNZ71P21D612C [Esci](#)

[Imposta la ricerca](#)

[Risultati della ricerca](#)

Risultati ricerca

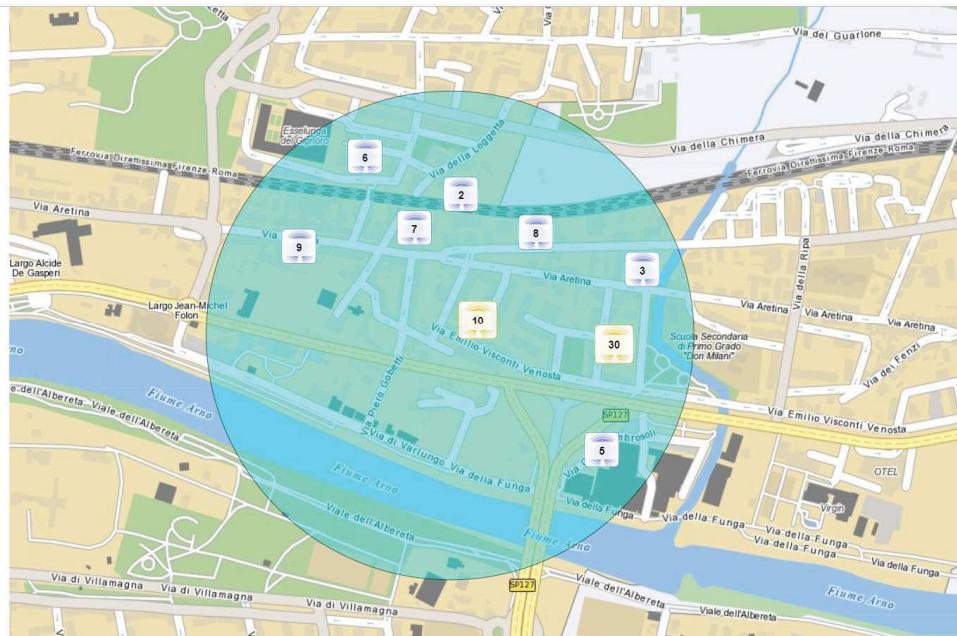
Numero totale di atti reperiti: 48
Numero totale immobili: 80

Residenziale - Gennaio 2020

Numero immobili: 2
Corrispettivo dichiarato: **190.000 €**
[Dettaglio scheda →](#)

Residenziale - Gennaio 2020

Numero immobili: 2
Corrispettivo dichiarato: **170.000 €**



Tale aspetto denota (appunto) una soddisfacente dinamicità del mercato; parimenti dalle medesime indagini e ricerche esperite sul mercato delle offerte (asking e listing price) si è riscontrata la presenza di immobili proposti in vendita ricadenti – per quanto possibile - negli stessi segmenti, più o meno usati. Per quanto attiene il dato medio del trend dei prezzi di mercato (desunto dal portale immobiliare.it), come dato statistico medio su tutto il Comune di Firenze per la tipologia – appartamenti - ha registrato un modesto decremento rispetto allo stesso periodo dello scorso anno. Concorde è anche il sentimento degli operatori locali. La maggior parte degli addetti ai lavori ipotizza un'attività transattiva "vivace" ma una "stagnazione" dei prezzi (ovvero dei prezzi richiesti in termini di offerte di vendita) con una tenuta degli immobili aventi caratteristiche prestazionali da un punto di vista energetico e dotati di aree scoperte di pertinenza, ovvero - come nel caso di specie - di balconi "abitabili" (in special modo per l'unità sub.5).

Ai fini di individuare l'appetibilità di mercato dei beni in oggetto, appare opportuno fare una digressione, ovvero una più ampia analisi sul mercato immobiliare nel suo complesso, così come appreso sia da operatori del settore che evinto da articoli su riviste e siti internet specializzati:

La pandemia ha rilanciato la domanda di case in campagna, rustici, casali e case indipendenti nelle aree provinciali, nei borghi e nei piccoli comuni con un incremento delle ricerche rispetto al periodo pre-Covid, così come maggior appeal rivestono immobili corredati di spazi scoperti di pertinenza (giardini, resede o balconi/terrazzi abitabili); dato che indica chiaramente una nuova tendenza di mercato; sembra che la "qualità dell'abitare" sia un elemento sempre più ricercato dagli acquirenti.

Nel secondo trimestre del 2021, stando ai dati diffusi da Tecnocasa, il numero delle compravendite a Firenze è aumentato del +51,2% rispetto allo stesso periodo del 2020; alla luce di ciò l'andamento del mercato nel capoluogo non è omogeneo né nella dinamica di crescita, né nei prezzi. Tra le grandi città, Firenze registra una crescita meno vigorosa nel secondo semestre 2021 che "la differenzia dalla performance media dei maggiori mercati italiani, contrassegnata dal recupero delle posizioni perse a seguito degli effetti della pandemia". La variazione dei prezzi a Firenze, specifica la costola regionale on line del quotidiano di Confindustria, si attesta in media al -0,2% su base semestrale con picchi positivi +2,3% nelle zone di pregio. Il mercato abitativo di Firenze è l'unico, tra i grandi mercati, a far registrare una variazione negativa dei prezzi medi di acquisto delle abitazioni nel secondo semestre dell'anno in corso, dopo una prima parte dell'anno contrassegnata dall'aumento.

Come emerge dai dati di cui sopra, seppur estratti da primari operatore del settore, portano degli elementi e letture talune volte divergenti; è opinione dello scrivente, alla luce dei dati rinvenuti, che il mercato immobiliare tenda ad adeguarsi con ritardo ai cambiamenti di scenari macroeconomici e, solo se le aspettative di rimbalzo dell'economia troveranno conferma nelle dinamiche reali, potrà essere verificata la capacità del settore di mantenersi al di sopra dei livelli di "equilibrio sostenibile". Nomisma segnala come – pur a fronte di un modesto arretramento registrato nel 2020 - non si possa ritenere archiviato il pericolo di un tracollo di dimensioni più ampie o anche solo del protrarsi della debolezza congiunturale. Peraltro si riscontra che il c.d. effetto Covid è stato visibile immediatamente sulle ricerche e sul numero di annunci in locazione. Quello che osserviamo sul fronte dei prezzi è l'arresto della serie di rincari che durava ormai da diversi anni: i canoni medi richiesti risultano in lieve calo e laddove si riscontrano leggeri aumenti la ragione va ricercata in un'offerta nuova, composta da un maggior numero di immobili di alta gamma e/o per quelle corredate di spazi esterni. Secondo l'Ufficio Studi di idealista: "Il ricorso sempre più massiccio allo smart working sta spingendo molte persone a ripensare alle proprie esigenze abitative post lockdown, così le proprietà ex rurali e gli immobili indipendenti hanno registrato un'impennata. I piccoli centri potrebbero costituire una valida alternativa per garantirsi un ambiente di elevato standard di vivibilità grazie a spazi ampi e aperti, a prezzi decisamente più contenuti delle grandi città". Curioso osservare anche ciò che accade in base alle diverse dimensioni degli appartamenti. Nel quarto trimestre 2020 a Firenze il saldo è positivo rispetto all'anno precedente per quelli piccoli (fino a 50 mq) e quelli fra 115 e 145 mq: rispettivamente +11,1% e +6,9%. In calo le fasce intermedie (fra 50 e 115 mq), mentre torna il saldo positivo per gli appartamenti più grandi di 145 mq: +2,3%.

In questo momento la sensazione è che il mercato sia ancora "sostanzialmente" stabile a livelli di valori. Non ci sono né eccesso di offerta né diminuzione importante della domanda che possano far presupporre al momento un calo dei prezzi. Si potrà avere un quadro più chiaro quando saranno più evidenti gli effetti economici ed occupazionali della pandemia. Chi non ha sofferto la crisi economica e non ha problemi lavorativi, probabilmente cercherà immobili di qualità. E tra questi quelli con spazi all'aperto. Su queste

STUDIO TRE FIRENZE -

Firenze, c.a.p. 50126, via Turchia, n°12 - tel. e fax 055 – 47.65.03 - e-mail : info@studiotrefirenze.it - p. IVA 05940310484 - c.f. 94167270480 - Cod. Dest. W7YVJK9
geometra Lorenzo TILLI - e-mail : tilli@studiotrefirenze.it e-mail PEC : lorenzo.tilli@geoppec.it

tipologie di maggior valore ci potrà essere un aumento dei prezzi mentre su quelli che presentano dei difetti si può prevedere una diminuzione di valore. Non è da escludere che, una volta definitivamente "chiarite" le modalità applicative dei bonus fiscali in edilizia per l'anno a venire, anche le soluzioni da ristrutturare potranno essere prese in considerazione.

Il maggior "problema" dell'immobiliare resta il carico fiscale. Il fatto positivo è che laddove siano applicabili le attuali detrazioni fiscali immobiliari, per gli immobili usati vi possano essere dei cali di prezzo "contenuti", grazie anche ai mutui i cui tassi sono, a loro volta, ai "minimi storici".

La normativa sulla certificazione energetica degli edifici costituisce per il mercato immobiliare e per il panorama edilizio italiano una "rivoluzione culturale", un cambio di paradigma, iniziato oramai da qualche anno. Alla luce degli IVS (Standard Internazionali di Valutazione), anche nel nostro mercato viene introdotta nella valutazione degli immobili una ulteriore variabile rispetto a quella considerata - per consuetudine - nell'estimo "tradizionale" (zona, vetusta, orientamento, stato di conservazione, qualità dell'edificio, taglio interno, ecc.): l'immobile in questa prospettiva consuma energia e produce servizi, che nel loro insieme costituiscono la qualità dell'abitare. Vi sono però altre riflessioni da fare sulle dinamiche di mercato; la "legge" della domanda e dell'offerta, ci indica che il prezzo di un bene cresce in funzione della domanda. Prevalentemente, nel segmento "medio", attualmente sta acquistando "chi se lo può permettere": chi ha lavori stabili, chi sta vendendo il proprio immobile o i genitori che acquistano per i loro figli. Si riscontra anche una differenziazione qualitativa nell'offerta/domanda di immobili. Vi è infatti una svalutazione fisiologica, anche perché gli immobili proposti in vendita sono spesso poco manutenuti per non dire obsoleti; fin quando questi immobili hanno elementi qualitativi e/o posizionali la svalutazione resta contenuta "entro certi limiti" (perché sono mercati particolari), ma in un ambito di "ordinarietà" (posizionale/tipologica) il prezzo di una casa mai ristrutturata crolla (a maggior ragione oggi qualora non sia possibile utilizzare i bonus fiscali in edilizia). I risultati di questa breve riflessione sono due: o non si acquista, o lo si fa a prezzi ridotti, perché l'acquirente deve considerare i costi di ristrutturazione". In ultimo e da considerare che lo scenario economico che si prospetta, a seguito degli odierni eventi legati all'epidemia virale di covid-19, prospetta segnali economici sconfortanti, il che potrebbe portare a ripercussioni (più o meno sensibili) anche sul mercato immobiliare. In un momento in cui non sono "tangibili" sul mercato le variazioni in termini di prezzo e di reddito (sono dati "storici" che vanno analizzati durante un orizzonte temporale), seppur sia difficile fare previsioni e ragionevole ipotizzare che la prossima fase del mercato possa essere diversa rispetto a quella degli ultimi anni. La generale incertezza sui futuri scenari, comporta una difficoltà sulla scelta del modello o del metodo, nascente da una mancanza o incoerenza dei dati e delle informazioni di mercato. Diventa quindi non possibile quantificare l'incertezza mediante l'utilizzo di un'analisi di sensitività; questa potrebbe essere applicata agli asset per i quali esiste un numero sufficiente di dati numerici alternativi che avrebbero potuto essere selezionati alla data di valutazione. Tuttavia, tale analisi risulta di estrema difficoltà da applicare alle attività non finanziarie, perché il volume delle transazioni e dei relativi dati è molto più basso. Applicare tout court un'analisi statistica non affidabile (poiché priva di dati) potrebbe diventare addirittura fuorviante.

Conclusioni:

Alla luce di quanto sopra, non ultimo anche in relazione al fatto che a seguito della "pandemia" potrebbe essere mutati gli standard (ed i benchmark) dei potenziali acquirenti delle abitazioni, considerate le loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche, la loro potenziale redditività, si ritiene che gli stessi posseggano un sufficiente appeal immobiliare e che, con adeguato marketing, in ipotesi di vendita, sia ragionevole scontare tempi di trattativa "ordinari" (di medio periodo), con possibili proposte di acquisto (offerte) che siano quindi in linea con i prezzi (medi) di zona. Diverso potrebbe essere (in termini di offerte) il caso in cui la vendita debba essere celere o forzata, il che potrebbe portare ad oscillazioni di "prezzo" (al ribasso).

Per quanto attiene il dato medio del trend dei prezzi di mercato (desunto dal portale immobiliare.it, come dato statistico medio sul territorio comunale per la tipologia appartamenti) alla data del 13.12.2021 ha registrato un decremento del prezzo richiesto in vendita. Si veda quanto segue.



A Novembre 2021 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media € 3.953 al metro quadro, con una diminuzione del 1,42% rispetto a Novembre 2020 (4.010 €/m²). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di Firenze ha raggiunto il suo massimo nel mese di Maggio 2020, con un valore di € 4.077 al metro quadro.

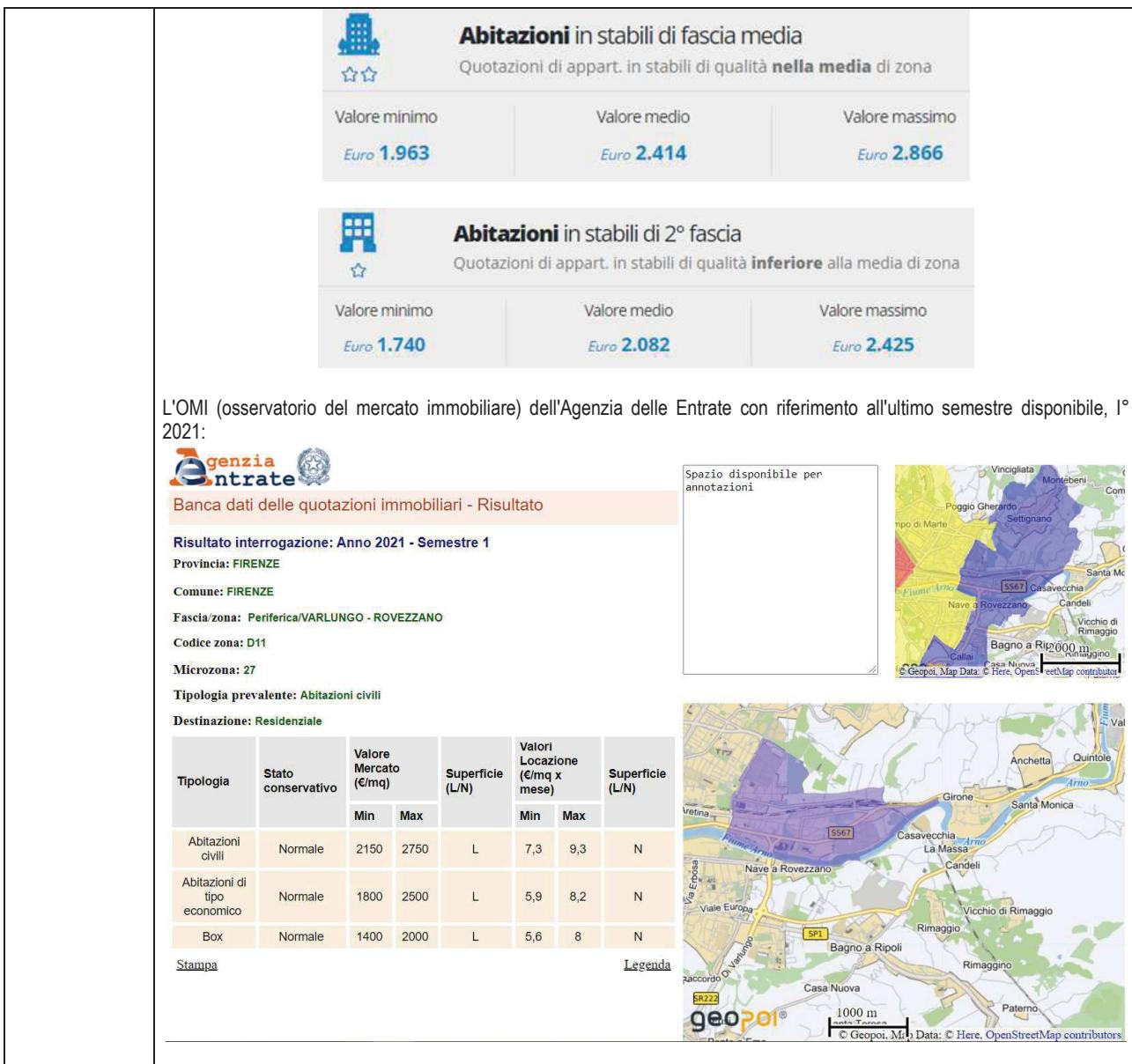
Oltre a quanto riportato nel paragrafo 2, alle caratteristiche quali-quantitative, si riporta di seguito una più sintetica "scheda", che analizza il segmento di mercato ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato:

Livello del prezzo di mercato - *nota) definita al punto R.3.3.5.8. delle Linee Guida ABI – nov. 2018* - il livello del prezzo di mercato è rappresentato dal prezzo unitario medio degli immobili del segmento di mercato, oppure dal prezzo unitario minimo e dal prezzo unitario massimo:

Livello del Prezzo unitario medio	<p>Data di ricerca: 23.12.2021. Fonte - quotazioni Borsino Immobiliare:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Valore minimo</th> <th>Valore medio</th> <th>Valore massimo</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Euro 2.264</td> <td>Euro 2.784</td> <td>Euro 3.304</td> </tr> </tbody> </table>	Valore minimo	Valore medio	Valore massimo	Euro 2.264	Euro 2.784	Euro 3.304
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo					
Euro 2.264	Euro 2.784	Euro 3.304					

STUDIO TRE FIRENZE -

Firenze, c.a.p. 50126, via Turchia, n°12 - tel. e fax 055 – 47.65.03 - e-mail : info@studiotrefirenze.it - p. IVA 05940310484 – c.f. 94167270480 - Cod. Dest. W7YVJK9
geometra Lorenzo TILLI - e-mail : tilli@studiotrefirenze.it e-mail PEC : lorenzo.tilli@geoppec.it



Pur avendo riportato le predette quotazioni riportate ai fini dell'indicazione dei "range", si ricorda quanto evidenziato anche nello stesso sito web dell'Agenzia delle Entrate, ovvero non possono intendersi "tout court" come sostitutivi della stima, ma solo di ausilio alla stessa, in quanto il loro utilizzo nell'ambito di un processo estimale non può che condurre ad indicazioni di larga massima.

Indici di Mercato:

Saggio annuale di variazione dei prezzi

- 1,42% in termini di prezzo sul territorio comunale assunto dal portale immobiliare.it al 13.12.2021;
Dati utili al fine di determinare la variazione del prezzo tra subject e comparabili nelle tabelle dell'M.C.A.

Saggio di variazione del livello di piano

La variazione di prezzo indotta sull'immobile all'aumentare del livello di piano; posto che il prezzo marginale del livello di piano è stimato con il saggio di variazione dei prezzi del particolare segmento di mercato, talvolta il mercato indica un prezzo marginale a forfait per ogni piano in più (in presenza dell'ascensore).

Assunzione del Perito (così definita al punto 3.3. della norma UNI 11612/2015 e al punto R.4.5.1.1. delle Linee guida ABI): non avendo sufficienti elementi (reperibili nello stesso segmento) per determinarlo in via analitica, posto che trattasi di edificio senza ascensore, senza peculiari affacci e/o viste panoramiche, da indagini esperte presso colleghi ed operatori di settore, sia rintracciabile tra l'1 ed il 3%. Si ricorda che il segno del prezzo marginale varia in presenza o assenza dell'ascensore. Per questa tipologia immobiliare - pur non essendovi particolari viste - si assume che l'altezza di piano, ovvero che il primo livello, rispetto al piano terra prospiciente una pubblica via, abbia una "rilevanza massima".

Costi impianti (ricostruzione a nuovo) – costi ristrutturazione/manutenzione

Assunzione del Perito: Nei costi di "ristrutturazione/manutenzione" si indicheranno sia quelli necessari per le opere esclusive (finiture, impianti e serramenti) considerando in tali probabili costi (determinati sulla scorta di "voci medie di spesa" per interventi similari, in funzione della consistenza dell'immobile) anche quelli più probabili ai fini di una "riqualificazione" energetica, nonché l'incidenza delle spese tecniche necessarie; comprendendo in tale importo anche la quota parte afferente le parti condominiali.

STUDIO TRE FIRENZE -

Firenze, c.a.p. 50126, via Turchia, n°12 - tel. e fax 055 – 47.65.03 - e-mail : info@studiotrefirenze.it - p. IVA 05940310484 – c.f. 94167270480 - Cod. Dest. W7YVJK9
geometra Lorenzo TILLI - e-mail : tilli@studiotrefirenze.it e-mail PEC : lorenzo.tilli@geoppec.it

Costo intervento di "manutenzione":
da 1-2-3-4-5

Impossibilitato per la natura dell'incarico a fare una disaggregazione funzionale degli elementi al fine di computare le singole parti d'opera, si procederà in maniera sintetica, in funzione della consistenza complessiva dell'unità. Sulla scorta di costi "medi" (assunti da studi di settore - prezzario opere edili ordine degli Architetti). Per i singoli passaggi si scala si rimanda alle tabelle facenti parte dell'MCA.

Assunzione del Perito: Per quanto attiene la determinazione del costo a nuovo del servizio igienico, impianto di riscaldamento, etc., ovvero di tutta la dotazione di impianti che sarà utilizzata ai fini della comparazione, gli stessi saranno determinati a "corpo/forfait" sulla scorta di interventi analoghi. Per tali indicazioni/dati, si rimanda alle specifiche tabella delle MCA.

1.9.3. SVILUPPO ANALITICO DELL'ANALISI ESTIMATIVA

1.9.4. CALCOLO DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO

valore da stimare

Valore di mercato

Si premette che il più probabile valore di mercato è stimato tramite l'applicazione di metodi e procedure di valutazione che riflettono la natura dell'immobile e le circostanze più probabili in cui tale immobile sarebbe compravenduto sul libero mercato. I metodi più comuni, utilizzati per stimare il valore di mercato, comprendono il metodo del confronto di mercato (Market Comparison Approach _MCA), il metodo finanziario (income approach) e il metodo dei costi (cost approach).

Una valutazione immobiliare si basa su sei principi fondamentali:

1. Dipendenza del valore dallo scopo della stima: un bene può assumere contemporaneamente diversi valori, tanti quanti sono gli scopi della stima;
2. Unicità del metodo estimativo;
3. Prezzo come fondamento del giudizio di stima: ogni giudizio di stima ha come fondamento e punto di arrivo il prezzo, che misura il rapporto tra bene e moneta equivalenti al costo o al prezzo di scambio del bene stesso;
4. Previsione come carattere immanente del giudizio di stima: il giudizio di stima ha insito il concetto di previsione; se non ci fosse previsione, non ci sarebbe giudizio di stima, ma una mera constatazione di un prezzo storico o prezzo di listino;
5. Permanenza delle condizioni come fondamento della previsione: proiettare nell'immediato futuro le condizioni tecnico-economiche rilevate nell'immediato passato. Si sostiene che tra il momento in cui si formula la stima e la data di riferimento della stima le condizioni al contorno rilevate dall'estimatore non siano cambiate;
6. Ordinarietà come garanzia di oggettività e generale validità del giudizio di stima: tutti i parametri tecnici, economici, sociali, normativi, ecc. devono essere presi in considerazione nella stima nella loro dimensione più probabile. Il concetto di ordinarietà coincide con il concetto di statisticamente frequente.

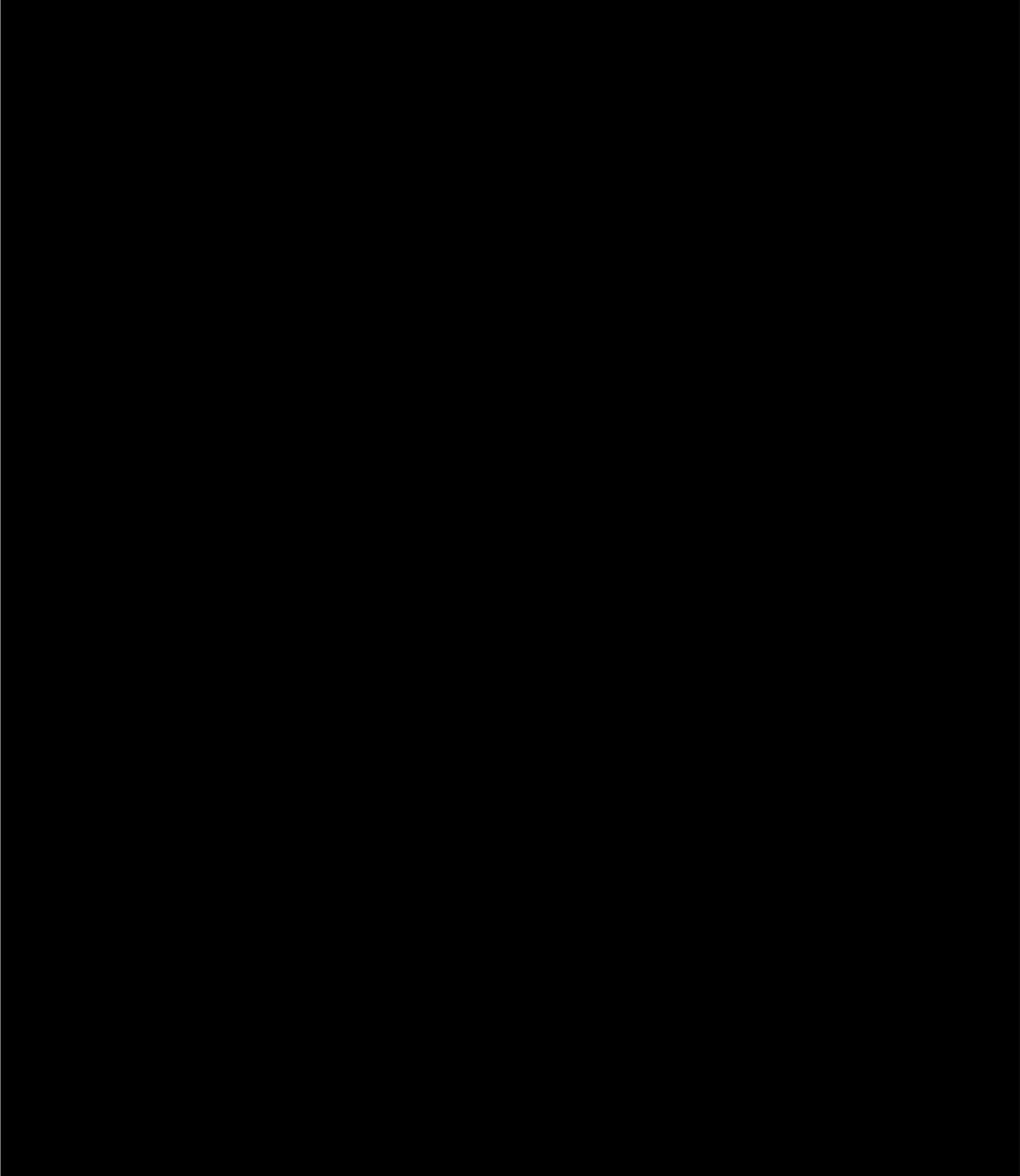
Dopo una preliminare analisi dei dati disponibili sul mercato, per lo specifico segmento e tipologia, il sottoscritto ritiene appropriato adottare, quale metodo di stima, quello per comparazione con beni simili (ovvero metodo del confronto Market Comparison Approach - MCA): tale metodo rientra nelle stime pluriparametriche ed è un procedimento di stima che permette di determinare il valore degli immobili attraverso il confronto tra il bene oggetto di stima e altri beni simili per caratteristiche tecniche e segmento di mercato. L'M.C.A. è un processo logico di comparazione tra le varie caratteristiche tecnico-economiche degli immobili presi a confronto, che utilizza come base del raffronto i prezzi marginali che rappresentano la variazione del prezzo al variare della caratteristica presa in considerazione. Il MCA si fonda sull'assioma elementare per il quale il mercato stabilirà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli immobili simili. Attualmente le difficoltà applicative di questo metodo, in Italia, sono soprattutto relative alla veridicità dei dati ed alla fruizione di banche dati che forniscano elementi puntuali e completi relativamente all'immobile preso a confronto (caratteristiche del comparabile rispetto ai subjects) ed al segmento di mercato in cui si è operato. A quanto detto si aggiunge la difficoltà di reperimento di recenti transazioni per immobili simili, tanto per il numero di contratti recentemente stipulati, quanto per la "difficile" acquisizione degli stessi e la conseguente verifica ed analisi degli immobili compravenduti (parametri del segmento di mercato, tipologia immobiliare ed edilizia, rapporti mercantili, forma di mercato, stato di conservazione, caratteristiche qualitative, dotazioni, ecc.).

Al fine di individuare tali comparabili, si sono esperite indagini presso la competente Agenzia delle Entrate (attraverso il portale Stimatrixcity) ed anche attraverso operatori del settore per verificare la presenza di atti di compravendita stipulati per immobili ricadenti nello stesso segmento presenti in zona nei 24 mesi antecedenti le date di riferimento delle valutazioni (dicembre 2021). Stante l'eseguo numero di "dati certi" reperiti nel medesimo segmento, non è stato possibile né procedere con un "campione significativo" di dati per effettuare una c.d. "analisi di sensibilità"; vi è di più, pur avendo riscontrato ulteriori atti che però non sono pienamente verificabili, lo scrivente ha "implementato" la ricerca dei dati utili sul mercato delle offerte di vendita tali da fornire comunque indicazioni utili ai fini della comparazione (seppur quale tecnica residuale, prevista al punto 4.1. della norma UNI 11612:2015). Le ricerche delle offerte di vendita sono state svolte su primari portali quali Immobiliare.it, idealista.it, caasa.it, etc..... Prima di procedere a descrivere le risultanze di tale "indagine" preme sottolineare che nell'ambito della "Best Practice" è previsto che "...se si sono verificate poche transazioni, può anche essere opportuno considerare i prezzi di immobili simili presenti in altre valutazioni o nelle offerte di vendita a condizione che la rilevanza di queste informazioni sia chiaramente stabilita e analizzata in modo critico..."; a tal proposito, rispetto ai "prezzi" richiesti per i comparabili, gli stessi sono stati "corretti" dalla scrivente in virtù dello "sconto medio" praticato nelle transazioni immobiliari, come rilevabile dai "dati statistici" del portale idealista.it, rapporto Nomisma e Statistiche pubblicate da Banca d'Italia in collaborazione con A.d.E..

Per la determinazione **dell'odierno e più probabile valore di mercato**, la ricerca ha comunque dato esito positivo avendo permesso di reperire i seguenti atti da porre a comparazione:

STUDIO TRE FIRENZE -

Firenze, c.a.p. 50126, via Turchia, n°12 - tel. e fax 055 – 47.65.03 - e-mail : info@studiotrefirenze.it - p. IVA 05940310484 – c.f. 94167270480 - Cod. Dest. W7YVJK9
geometra Lorenzo TILLI - e-mail : tilli@studiotrefirenze.it e-mail PEC : lorenzo.tilli@geoppec.it



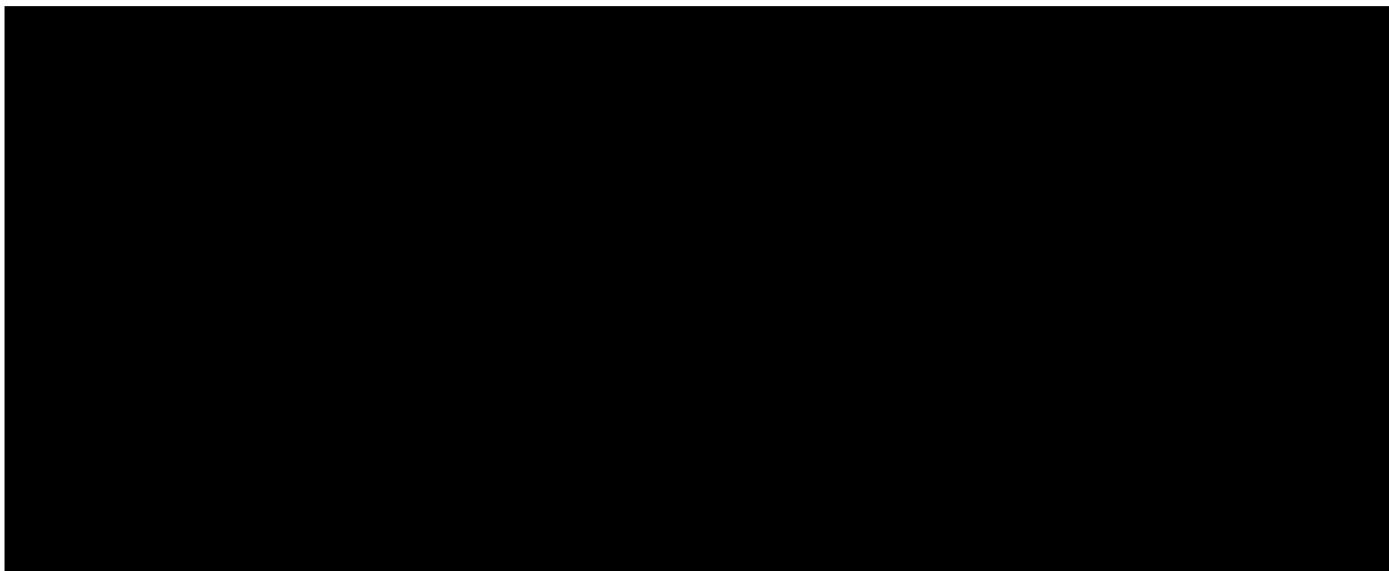
STUDIO TRE FIRENZE -

Firenze, c.a.p. 50126, via Turchia, n°12 - tel. e fax 055 – 47.65.03 - e-mail : info@studiotrefirenze.it - p. IVA 05940310484 – c.f. 94167270480 - Cod. Dest. W7YVJK9
geometra Lorenzo TILLI - e-mail : tilli@studiotrefirenze.it e-mail PEC : lorenzo.tilli@geopec.it

Assunzione: Nell'ambito dell'attribuzione del peso dei comparabili, ai fini della determinazione del prezzo corretto, si è attribuito un maggior "peso" ai "dati certi" (comparabili A, B e C) rispetto all'offerta di vendita (comparabile D).

STUDIO TRE FIRENZE -

Firenze, c.a.p. 50126, via Turchia, n°12 - tel. e fax 055 – 47.65.03 - e-mail : info@studiotrefirenze.it - p. IVA 05940310484 – c.f. 94167270480 - Cod. Dest. W7YVJK9
geometra Lorenzo TILLI - e-mail : tilli@studiotrefirenze.it e-mail PEC : lorenzo.tilli@geopec.it



OSSERVAZIONE E RILEVAZIONE DEL MERCATO IMMOBILIARE u.i.u. sub. 38 p.la 879, fg.108

INDIVIDUAZIONE BENI COMPARABILI APPARTENENTI AL SEGMENTO DI MERCATO

COMPARABILE A		Fonte dato immobiliare	atto di compravendita
Portale immobiliare	Atto notaio Patrizio Cappelletti	rep.	18579
Data formazione prezzo	07.05.2021	Trascrizione n° part/anno	
Tipologia immobile	Condominio semi-intensivo	Destinazione princip.	Residenziale
Comune	Fiernze		
Provincia	Fiernze	Località	Varlungo
Indirizzo	via Emilio Visconti Venosta		Civico n.
Prezzo	€ 163.000,00	Indice affidabilità	buono

porzione di fabbricato posto in Comune di Firenze , Via Emilio Visconti Venosta n.... ed esattamente di detto fabbricato l'appartamento per uso di civile abitazione posto al piano terreno, con accesso dal gruppo di scala "F", a destra per chi guarda la facciata, composto da tre vani, compresa la cucina, oltre servizi ed accessori tra i quali due balconi.

Assunzione del Perito: In assenza di indicazione - nel rogito - di un eventuale preliminare di compravendita, si assumerà - come data di formazione del prezzo quella dell'atto stesso. Non avendo avuto la possibilità di visionare direttamente il bene per quanto attiene aspetti quali/quantitativi gli stessi si sono desunti dalla lettura del titolo e dal sopralluogo esperito dall'esterno (tipo drive-by); ciò detto si assume ai fini estimativi, uno stato di conservazione normale (3). I dati dimensionali e la dotazione di impianti sono stati ricavati dalla misurazione della planimetria catastale allegata all'atto e dall'APE.

COMPARABILE B		Fonte dato immobiliare	atto di compravendita
Portale immobiliare	Atto notaio Simone Monacò	rep.	19231
Data formazione prezzo	08.02.2021	Trascrizione n° part/anno	
Tipologia immobile	Condominio semi-intensivo	Destinazione princip.	Residenziale
Comune	Fiernze		
Provincia	Fiernze	Località	Varlungo
Indirizzo	via Emilio Visconti Venosta		Civico n.
Prezzo	€ 195.000,00	Indice affidabilità	buono

*piena proprietà di porzione del fabbricato condominiale posto in Comune di Firenze, Via Emilio Visconti Venosta n.... e precisamente:
abitazione al piano terreno a destra guardando la facciata, avente accesso dal gruppo scale "C", composta da tre vani compresa la cucina, oltre accessori.*

Assunzione del Perito: In assenza di indicazione - nel rogito - di un eventuale preliminare di compravendita, si assumerà - come data di formazione del prezzo quella del pagamento della provvigione al mediatore indicata nell'atto stesso. Non avendo avuto la possibilità di visionare direttamente il bene per quanto attiene aspetti quali/quantitativi gli stessi si sono desunti dalla lettura del titolo e dal sopralluogo esperito dall'esterno (tipo drive-by); ciò detto si assume ai fini estimativi, uno stato di conservazione discreto (4). I dati dimensionali e la dotazione di impianti sono stati ricavati dalla misurazione della planimetria catastale allegata all'atto e dall'APE

COMPARABILE C		Fonte dato immobiliare	atto di compravendita
Portale immobiliare	Atto notaio Marcello Focosi	rep.	19231
Data formazione prezzo	12.04.2021	Trascrizione n° part/anno	
Tipologia immobile	Condominio semi-intensivo	Destinazione princip.	Residenziale
Comune	Fiernze		
Provincia	Fiernze	Località	Varlungo
Indirizzo	via Antonio Salandra		Civico n.
Prezzo	€ 170.000,00	Indice affidabilità	buono

*piena proprietà delle seguenti unità immobiliari in Comune di Firenze, via Salandra n....., e precisamente:
a) unità immobiliare ad uso civile abitazione facente parte di un più ampio fabbricato con accesso dal numero civico .. di detta via, posta al piano terra, a destra per chi guarda la facciata principale, composta da tre vani utili oltre cucina, servizio ed accessori (tra i quali un ingresso-disimpegno, ripostiglio e terrazza);
b) cantina in piano seminterrato, della superficie di metri quadrati 1 (uno), con accesso dal vano scale condominiale, con accesso dal numero civico di via Aretina*

Assunzione del Perito: In assenza di indicazione - nel rogito - di un eventuale preliminare di compravendita, si assumerà - come data di formazione del prezzo quella dell'atto stesso. Non avendo avuto la possibilità di visionare direttamente il bene per quanto attiene aspetti quali/quantitativi gli stessi si sono desunti dalla lettura del titolo e dal sopralluogo esperito dall'esterno (tipo drive-by); ciò detto si assume ai fini estimativi, uno stato di conservazione mediocre (2). I dati dimensionali e la dotazione di impianti sono stati ricavati dalla misurazione della planimetria catastale allegata all'atto e dall'APE.

Individuazione dell'area di ricerca delle offerte di mercato sul portale idealista.it:

COMPARABILE D		Fonte dato immobiliare	Offerta di vendita
Portale immobiliare	Agenzia Immobiliare Soges	rif. annuncio	https://www.idealista.it/immobile/23199085/
Data formazione prezzo	odierna (il prezzo richiesto è stato scontato)		
Tipologia immobile	Condominio semi-intensivo	Destinazione princip.	residenziale
Comune	Firenze		
Provincia	Firenze	zona	Varlungo
Indirizzo	via Aretina		Civico n.
Prezzo	€ 167.450,00	Indice affidabilità	Limitata

Come estratto dall'annuncio: BELLARIVA / FIRENZE SUD - NOSTRA ESCLUSIVA, Via Aretina pressi, piano terra di una piccola e caratteristica palazzina di soli due piani, TRILOCALE composto da: ingresso, cucina abitabile, soggiorno con accesso a resede/corte interna di proprietà, camera matrimoniale oltre servizio finestrato. Posto auto condominiale.

Assunzione del Perito: Per le "caratteristiche" si farà riferimento alle indicazioni assunte sia attraverso il portale che all'agenzia, in particolare per quanto attiene la consistenza, le finiture/impianti e lo stato di conservazione che si ritiene normale (3). In virtù di quanto premesso in ordine alle indicazioni delle "best practice" il "prezzo richiesto" per tale comparabile è stato "corretto", tenendo in debito conto lo "sconto medio" praticato nelle transazioni immobiliari (macro dati individuati da un confronto tra i dati statistici di Idealista.it, rapporto Nomisma e Statistiche pubblicate da Banca d'Italia in collaborazione con A.d.E.); alla luce di quanto sopra per il comparabile D) il prezzo richiesto passa da €.197.000,00 a €.167.450,00

Si segnala che seppur per motivi di privacy non si siano indicati né i civici, né gli identificativi catastali, copia dei richiamati "titoli", è in possesso del tecnico scrivente ed a disposizione dell'O.C.F. e delle Parti, laddove siano richiesti (ancorché reperibili presso i Pubblici Uffici giuste le indicazioni riportate). In ultimo quale ulteriore assunzione si precisa che essendo l'unità de qua posta al piano terra di un edificio con ascensore non ha rilevanza ai fini estimativi che alcuni comparables siano – o meno – dotati di tale impianto, stante la loro ubicazione di piano.

Sviluppo delle tabelle di calcolo dell'unità distinta al Foglio 108, particella 879, subalterno 38:

STUDIO TRE FIRENZE -

Firenze, c.a.p. 50126, via Turchia, n°12 - tel. e fax 055 - 47.65.03 - e-mail : info@studiotrefirenze.it - p. IVA 05940310484 - c.f. 94167270480 - Cod. Dest. W7YVJK9
geometra Lorenzo TILLI - e-mail : tilli@studiotrefirenze.it e-mail PEC : lorenzo.tilli@geoppec.it

SCALE E UNITA' DI MISURA		
stato manutenzione		
#	scadente	1
	mediocre	2
	normale	3
	discreto	4
	ottimo	5
costo a mq.		€ 250,00
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		€ 8.500,00
vetustà		29
vita utile attesa		30
costo deprezzato		€ 283,33
impianto : riscaldamento		
costo a nuovo		€ 10.000,00
vetustà		30
vita utile attesa		35
costo deprezzato		€ 1.428,57
altro impianto: ascensore		
costo a nuovo		€ -
vetustà		50
vita utile attesa		50
costo deprezzato		€ -
altro impianto: condizionamento		
costo a nuovo		€ 2.500,00
vetustà		10
vita utile attesa		20
costo deprezzato		€ 1.250,00
data		
* incremento annuo		-1,42%
livello di piano		
** incremento piano		1,00%

TABELLA 1 - DATI						
CARATTERISTICA/PREZZO		IMMOBILE A	IMMOBILE B	IMMOBILE C	IMMOBILE D	subject
FONTE		Atto notaio Cappelle	Atto notaio Monaco	Atto notaio Focosi	A.P.	
PREZZO		€ 163.000,00	€ 195.000,00	€ 170.000,00	€ 197.000,00	
Sconto se Asking Price %					15%	
PREZZO CORRETTO		€ 163.000,00	€ 195.000,00	€ 170.000,00	€ 167.450,00	
DATA	mesi	8	11	9	0	0
SUP. PRINCIPALE ^	mq.	54	60	66	48	55,72
SUP.BALCONE	mq.	13	3	12,5	0	11,95
SUP.CORTE	mq.	0	0	0	15	0,00
SUP.P.AUTO COP	mq.	0	0	0	15	0,00
SUP.CANTINA	mq.	0	0	1	0	0,00
	mq.					
	mq.					
	mq.					
	mq.					
SERVIZI IGienICI	n°	1	1	1	1	1
RISCALDAMENTO	n°	1	1	1	1	1
IMP. ASCENSORE	n°	0	1	1	0	1
IMP.CONDIZION.	n°	0	0	1	0	1
STATO MANUTENZIONE	n° #	3	4	2	3	3
CLASSE ENERGET.	n° ##	1	1	1	1	1
LIVELLO DI PIANO	n°	0	0	0	0	0

^ MISURA DELLE SUPERFICI Superficie Interna Lorda (SIL)

TABELLA 2 - CALCOLO SUP. COMMERCIALE E PREZZO MARGINALE						
SUPERFICIE	R/M	unità misura	IMMOBILE A		IMMOBILE B	
			reale	comm.	reale	comm.
SUP. PRINCIPALE	1,00	mq.	54,00	54,00	60,00	60,00
SUP.BALCONE	0,25	mq.	13,00	3,25	3,00	0,75
SUP.CORTE	0,20	mq.	0,00	0,00	0,00	0,00
SUP.P.AUTO COP	0,38	mq.	0,00	0,00	0,00	0,00
SUP.CANTINA	0,50	mq.	0,00	0,00	0,00	1,00
	mq.					
	mq.					
	mq.					
	mq.					
totale	mq.		57,25		60,75	
PREZZO MEDIO MARGINALE	€/mq.	€ 2.847,16	€ 3.209,88	€ 2.441,65	€ 2.957,17	

TABELLA 3 - PREZZI MARGINALI						
CARATTERISTICA/PREZZO		u.m	IMMOBILE A	IMMOBILE B	IMMOBILE C	IMMOBILE D
DATA	*	€.	€ 192,88	€ 230,75	€ 201,17	€ 233,12
SUP. PRINCIPALE	***	€/mq.	€ 2.441,65	€ 2.441,65	€ 2.441,65	€ 2.441,65
SUP.BALCONE		€/mq.	€ 610,41	€ 610,41	€ 610,41	€ 610,41
SUP.CORTE		€/mq.	€ 488,33	€ 488,33	€ 488,33	€ 488,33
SUP.P.AUTO COP		€/mq.	€ 915,62	€ 915,62	€ 915,62	€ 915,62
SUP.CANTINA		€/mq.	€ 1.220,83	€ 1.220,83	€ 1.220,83	€ 1.220,83
		€/mq.				
		€/mq.				
		€/mq.				
SERVIZI IGienICI		€.	€ 283,33	€ 283,33	€ 283,33	€ 283,33
RISCALDAMENTO		€.	€ 1.428,57	€ 1.428,57	€ 1.428,57	€ 283,33
IMP. ASCENSORE		€.	€ -	€ -	€ -	€ 283,33
IMP.CONDIZION.		€.	€ 1.250,00	€ 1.250,00		€ 283,33
STATO MANUTENZIONE	#	€.	€ 14.312,50	€ 15.187,50	€ 17.406,25	€ 14.156,25
CLASSE ENERGET.	##	€.	€ 2.700,00	€ 3.000,00	€ 3.300,00	€ 2.400,00
LIVELLO DI PIANO	**	€.	€ 1.630,00	€ 1.950,00	€ 1.700,00	€ 1.970,00

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

STUDIO TRE FIRENZE -

Firenze, c.a.p. 50126, via Turchia, n°12 - tel. e fax 055 - 47.65.03 - e-mail : info@studiotrefirenze.it - p. IVA 05940310484 - c.f. 94167270480 - Cod. Dest. W7YVJK9 geometra Lorenzo TILLI - e-mail : tilli@studiotrefirenze.it e-mail PEC : lorenzo.tilli@geoppec.it

Eseguita l'analisi dei prezzi marginali delle caratteristiche immobiliari si procederà di seguito con la compilazione della tabella di valutazione nella quale sono state svolte le operazioni di confronto tra gli immobili comparabili e quello da valutare (subject).

In sostanza la tabella di valutazione riporta gli immobili di confronto nelle colonne ed il prezzo di mercato delle caratteristiche immobiliari nelle righe. In corrispondenza delle caratteristiche, in ciascuna cella della tabella, si indica il prodotto risultante tra la differenza negli ammontari della caratteristica dell'immobile da valutare e dell'immobile di confronto corrispondente ed il prezzo marginale della caratteristica presa con il proprio segno.

Per ogni colonna si procede poi alla somma algebrica dei prodotti delle celle della colonna medesima per ottenere i prezzi corretti.

Il prezzo corretto raffigura il prezzo ipotetico dell'immobile da valutare ed è stato calcolato utilizzando quale base il prezzo del l'immobile di confronto e la sommatoria degli aggiustamenti delle singole caratteristiche considerate nell'analisi estimativa.

	TABELLA 4 - VALUTAZIONE											
	IMMOBILE A			IMMOBILE B			IMMOBILE C			IMMOBILE D		
	prezzi margin.	segno	aggiustamento	prezzi margin.	segno	aggiustamento	prezzi margin.	segno	aggiustamento	prezzi margin.	segno	aggiustamento
PREZZO	€ 163.000,00	€		195.000,00	€		170.000,00	€		167.450,00	€	
DATA	€ 192,88	-	-€ 1.543,07	€ 230,75	-	-€ 2.538,25	€ 201,17	-	-€ 1.810,50	€ 233,12	+	€ -
SUP. PRINCIPALE	€ 2.441,65	+	€ 4.199,64	€ 2.441,65	-	-€ 10.450,27	€ 2.441,65	-	-€ 25.100,18	€ 2.441,65	+	€ 18.849,55
SUP.BALCONE	€ 610,41	-	-€ 640,93	€ 610,41	+	€ 5.463,20	€ 610,41	-	-€ 335,73	€ 610,41	+	€ 7.294,43
SUP.CORTE	€ 488,33	+	€ -	€ 488,33	+	€ -	€ 488,33	+	€ -	€ 488,33	-	-€ 7.324,96
SUP.P.AUTO COP	€ 915,62	+	€ -	€ 915,62	+	€ -	€ 915,62	+	€ -	€ 915,62	-	-€ 13.734,29
SUP.CANTINA	€ 1.220,83	+	€ -	€ 1.220,83	+	€ -	€ 1.220,83	-	-€ 1.220,83	€ 1.220,83	+	€ -
	+			+			+			+		
	+			+			+			+		
	+			+			+			+		
	+			+			+			+		
SERVIZI IGIENICI	€ 283,33	+	€ -	€ 283,33	+	€ -	€ 283,33	+	€ -	€ 283,33	+	€ -
RISCALDAMENTO	€ 1.428,57	+	€ -	€ 1.428,57	+	€ -	€ 1.428,57	+	€ -	€ 283,33	+	€ -
IMP. ASCENSORE	€ -	+	€ -	€ -	+	€ -	€ -	+	€ -	€ 283,33	+	€ 283,33
IMP.CONDIZION.	€ 1.250,00	+	€ 1.250,00	€ 1.250,00	+	€ 1.250,00	+			€ 283,33	+	€ 283,33
STATO MANUTENZIONE	€ 14.312,50	+	€ -	€ 15.187,50	-	-€ 15.187,50	€ 17.406,25	+	€ 17.406,25	€ 14.156,25	+	€ -
CLASSE ENERGET.	€ 2.700,00	+	€ -	€ 3.000,00	+	€ -	€ 3.300,00	+	€ -	€ 2.400,00	+	€ -
LIVELLO DI PIANO	€ 1.630,00	+	€ -	€ 1.950,00	+	€ -	€ 1.700,00	+	€ -	€ 1.970,00	+	€ -
PREZZO CORRETTO	€ 166.265,64	€		173.537,18	€		158.939,02	€		173.101,41	€	
DETERMINAZIONE PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO												
Individuazione del peso da attribuire a ciascun comparabile												
Comparabile A	28%											
Comparabile B	28%											
Comparabile C	25%											
Comparabile D	20%											
VALORE ATTESO DEL SUBJECT	€ 167.800,81											
ed in cifra tonda	€ 168.000,00											
Verifica dell'attendibilità della stima												
Test superato d <10%												
divergenza percentuale assoluta (d%) A-B-C-D												
9,18												
divergenza percentuale assoluta (d%) A-B												
4,37												
divergenza percentuale assoluta (d%) A-C												
4,61												
divergenza percentuale assoluta (d%) A-D												
4,11												
divergenza percentuale assoluta (d%) B-C												
9,18												
divergenza percentuale assoluta (d%) B-D												
0,25												
divergenza percentuale assoluta (d%) C-D												
8,91												

Con i limiti e le condizioni riportate in premessa e le precisazioni riportate nell'analisi del mercato al precedente paragrafo, alla data di redazione del presente rapporto di valutazione si determina **QUALE PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO** del bene de quo, libero e vacuo, l'importo di **€.168.000,00 centosessantottomila/00**.

Determinazione dell'odierno e più probabile valore di mercato, in funzione dello stato di occupazione:

Considerato lo stato di occupazione dell'unità sub.38 p.la 879, fg. 108 meglio evidenziato nell'apposito paragrafo 1.8. a pag.23 si ricorda che la "naturale" data di scadenza del contratto è il 01.01.2024. Ciò detto, molteplici sono i fattori che costituiscono il fatto che, la determinazione di un valore di mercato di un immobile occupato afferisca un segmento di mercato diverso rispetto a quello di un immobile libero; si tratta di due "mercati" in cui il prezzo di vendita si forma distintamente. Solitamente nel residenziale, il prezzo di vendita di un immobile occupato è inferiore rispetto a quello di uno libero; vi sono molteplici fattori da considerare, in primis la durata, la natura dello stato di occupazione, le caratteristiche anagrafiche e socioeconomiche dell'occupante e, soprattutto, se l'occupazione genera una rendita. La disponibilità dell'immobile, in caso di compravendita, ha una incidenza sul prezzo. Solitamente la stima del prezzo di vendita di un immobile occupato (per locazione) è condizionata dalla impossibilità per l'acquirente di andarci a vivere subito (utilizzo immediato). A differenza della nuda proprietà, per la quale esiste per legge una tabella per il valore dell'usufrutto, non si può parlare di un vero e proprio coefficiente di svalutazione per gli immobili locati. Il deprezzamento di un immobile affittato dipende dal tipo di contratto in corso o a suo tempo stipulato, ad esempio se si tratta di un contratto standard 4+4 o negoziato tra le due parti, dalla situazione con l'inquilino, se sia o meno moroso, e se è stata o meno intrapresa una procedura di sfratto, infine, dalla durata residua del contratto.

Proprio a riprova del fatto che si tratta di due distinti segmenti di mercato, per contro, il vantaggio che l'investitore ha nell'acquistare una casa già affittata rispetto ad una libera (e quindi da mettere ancora a reddito) è nell'evitarsi tutto l'iter procedurale e quindi di selezione per arrivare ad individuare l'inquilino "ideale" e, non ultimo, c'è il vantaggio che l'investitore inizia a "riscuotere" il canone nell'immediatezza del rogitto.

Per poter calcolare appropriatamente la percentuale di deprezzamento secondo le best practice, sarebbe necessaria un'indagine di mercato di beni appartenenti allo stesso segmento, confrontando un campione di quelli venduti "liberi" con un campione di quelli venduti "occupati" (di canone noto), tutti appartenenti al medesimo cluster, in analoga epoca, con il medesimo "titolo" di occupazione (in termini di durata). Tale analisi permetterebbe di estrarre direttamente dal mercato l'entità di deprezzamento. Detto ciò in ambito di ricerca non è stato possibile reperire un campione di dati sufficienti (essendo i contratti di locazione, diversamente dalle compravendite, degli atti tra privati di più difficile reperimento). Alla luce della mancanza di appropriati dati di mercato, lo scrivente è pertanto costretto a precedere con una c.d. "tecnica residuale" facendo una pluralità di assunzioni.

Poiché il canone attualmente corrisposto, ancorché adeguato sotto il profilo contrattuale come previsto dall'art.3 del contratto stesso, ammonta €.280,00 mensili (pari ad €/mq mese 4,76 di superficie commerciale), ovvero ad €.3.360,00 annui, lo scrivente ha, in

primis, analizzato il mercato delle locazioni per verificare se lo stesso fosse "in linea" con i canoni correnti. Con i limiti già detti sulla possibilità di rinvenire contratti registrati, da informazioni assunte da operatori di zona e da un'analisi delle "offerte" di locazione ha rilevato che tale importo risulta particolarmente "contenuto". Questo anche se attualmente, in epoca di pandemia da Covid-19, il mercato della locazione abbia avuto un rallentamento/contrazione. Dalle informazioni assunte si è rilevato che, in condizioni di ordinarietà, il canone unitario medio mensile al mq di superficie sia in linea con le quotazioni indicate dall'OMI (si veda tabella a pag. 28). Assumendo tale dato come riferimento ed utilizzando la superficie commerciale come parametro di riferimento (mq. 58,71) il più probabile canone di locazione mensile dell'unità potrebbe essere ricercato in €.500,00 mese, ovvero in €.6.000,00 annui.

Alla luce di quanto sopra considerato l'effettivo canone percepito rispetto a quello potenzialmente ritraibile, vi è una differenza annua di €.2.640,00.

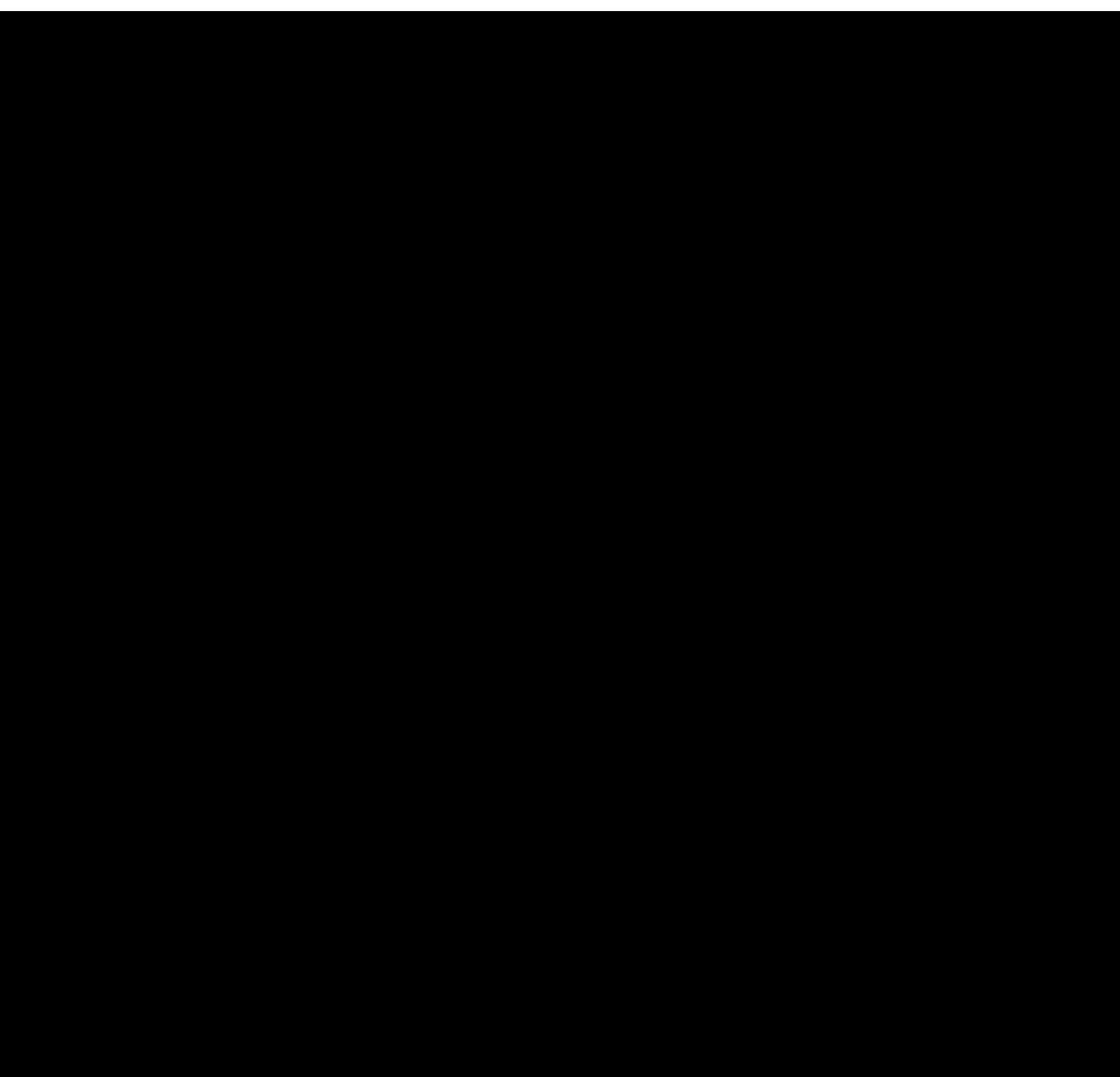
Orizzonte temporale residuo della locazione, pari a mesi 24.

Si ipotizza, in via prudenziale, che l'immobile venga reso libero entro i dodici mesi successivi rispetto alla scadenza "naturale" del contratto e pertanto l'abbattimento del più probabile valore di mercato si stimerà in 34 mensilità. €.2.640,00 x 3 anni = €.7.920,00.

Sempre in via prudenziale, si considereranno in ipotesi, le più probabili spese legali per sfratto - a forfait €.1.000,00 ed il fatto che vi possa essere una mancata manutenzione immobile tra la data stima e la disponibilità del bene (36 mesi) e quindi una maggior obsolescenza fisica e funzionale dello stesso; anche tale voce di spesa sarà determinata a forfait in complessivi €.10.080,00 (pari al 2% annuo del più probabile ed odierno valore).

Sommando tali voci si avrà un importo complessivo pari ad €.19.000,00.

Con i limiti e le condizioni riportate in premessa e le precisazioni sopra riportate, ne consegue che l'odierno e più probabile valore di mercato dell'unità de qua, alla data di redazione del presente elaborato peritale, in conseguenza del suo stato di occupazione si determina in €.149.000,00 centoquarantanovemila/00, pari a circa il -9% del suo odierno e più probabile valore qualora fosse libera e vacua.



STUDIO TRE FIRENZE -

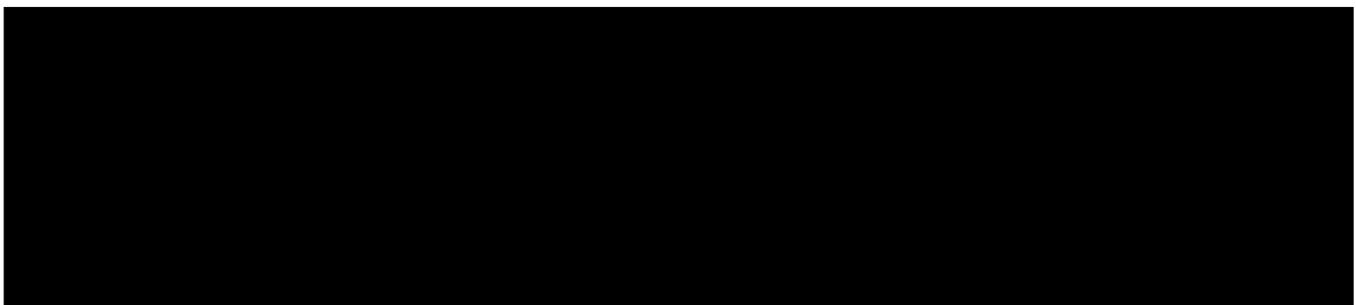
Firenze, c.a.p. 50126, via Turchia, n°12 - tel. e fax 055 – 47.65.03 - e-mail : info@studiotrefirenze.it - p. IVA 05940310484 – c.f. 94167270480 - Cod. Dest. W7YVJK9
geometra Lorenzo TILLI - e-mail : tilli@studiotrefirenze.it e-mail PEC : lorenzo.tilli@geopec.it

2. ASSUNZIONI FINALI

Posto che si rimanda ad ogni singola assunzione già precedentemente rappresentata nel presente rapporto di valutazione ed alle limitazioni e condizioni indicate in premessa, sono state svolte informative ed accertamenti economico-estimativi riguardanti il mercato locale, sia attraverso interviste ed informazioni acquisite da operatori del settore, che attraverso ricerche esperite su portali e piattaforme on-line dedicate (per la ricerca dei comparables è stata utilizzata la piattaforma StimatrixCity). I calcoli estimativi nelle tabelle dell'M.C.A. sono stati eseguiti con l'ausilio di "fogli di calcolo Excel", l'eventuale presenza di errori aritmetici nelle operazioni o di scostamenti anche della consistenza con lo stato di fatto non assumono significativa rilevanza in quanto, comunque, il valore complessivo determinato è stato verificato anche "a corpo" e non solo a misura, con gli altri comparabili. Ne deriva che l'attendibilità della valutazione è legata anche alla veridicità degli elementi forniti e messi a disposizione del valutatore. Il risultato della valutazione è da intendersi riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini e, in quanto valori previsionali medi ordinari, potrebbero discostarsi dal prezzo originatosi da una effettiva compravendita dipendente da fattori soggettivi e/o dalla capacità contrattuale dei contraenti.

Poiché il valore che potrà assumere un immobile nel futuro è per definizione incerto e non può che scaturire da una previsione formulata sulla base delle informazioni disponibili oggi, anche in relazione al periodo di crisi pandemica, si segnala che le risultanze delle valutazioni sono state – per quanto occorrer possa - confrontate con i "range" del cluster di riferimento, giusti i borsini e quotazioni esaminati (utili per avere un sentimento del mercato di zona) risultando con essi sostanzialmente coerenti.

3. ELENCO DELLA DOCUMENTAZIONE ALLEGATA



In fede.

Data della valutazione: 30 dicembre 2021

Data e luogo di sottoscrizione del presente rapporto estimativo: Firenze, 7 gennaio 2022

Firma geometra Lorenzo TILLI

4. NOTE

- 1) Analisi del segmento di mercato: il mercato immobiliare è articolato in sottomercati (segmenti) sui quali si hanno conoscenze basate su dati e informazioni in uso nella prassi commerciale. Ai fini della stima è necessario svolgere un'analisi del mercato immobiliare per individuare il segmento di mercato cui appartiene l'immobile. In pratica, il segmento di mercato rappresenta l'unità elementare del mercato immobiliare, si tratta dell'unità non ulteriormente scindibile nell'analisi economica-estimativa del mercato immobiliare. Il concetto e la definizione di segmento di mercato sono fondamentali in tutte le attività di analisi statistiche e di valutazione. Ai fini dell'analisi economica-estimativa, un segmento di mercato, in termini concreti, è definito rispetto ai seguenti principali parametri:
 - localizzazione;
 - destinazione;
 - tipologia immobiliare;
 - tipologia edilizia;
 - dimensione;
 - caratteri della domanda e dell'offerta;
 - forma di mercato;
 - filtering;
 - fase del mercato immobiliare.
- 2) Localizzazione: indica la posizione dell'unità immobiliare nello spazio geografico ed economico.
- 3) Destinazione: indica l'uso al quale è adibita l'unità immobiliare.
- 4) Residenziale: Appartamento, villa unifamiliare, villetta a schiera, etc... (e sue pertinenze, cantina, box, posto auto coperto/scoperto, etc..)
- 5) Magazzino - deposito per attrezzature di materiale edile.
- 6) Tipologia immobiliare: riguarda le classificazioni degli immobili.
- 7) Nuovo: immobile di nuova o recente realizzazione, mai utilizzato.
- 8) Ristrutturato: immobile che ha subito sensibili interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria o ristrutturazione che hanno comportato il completo rifacimento degli impianti, il rinnovo delle finiture e dei serramenti, tale da essere equiparato agli immobili nuovi.
- 9) Seminuovo: immobile realizzato da non più di 10 anni, già utilizzato ma in ottimo stato di manutenzione.
- 10) Usato: tutti gli immobili realizzati da oltre 10 anni e normalmente utilizzati.
- 11) Rudere: fabbricato in pessime condizioni di manutenzione, spesso privo di impianti o con impianti non a norma, non abitabile e per il quale occorre prevedere sensibili interventi edilizi necessari a ripristinarne l'uso e la funzionalità.
- 12) Tipologia edilizia dei fabbricati: si riferisce ai caratteri morfologici e funzionali dell'edificio.
- 13) Tipologia edilizia delle unità immobiliari: si riferisce ai caratteri morfologici e funzionali dell'unità immobiliari.
- 14) Dimensione: indica la grandezza dell'unità immobiliare rispetto al mercato immobiliare in esame. In considerazione della segmentazione del mercato e della localizzazione, la definizione delle dimensioni di un'unità immobiliare oggetto di stima o compravendita, non può dipendere unicamente dalla sua superficie con una semplice classificazione generale. È noto infatti come, a seconda della localizzazione (città, località di mare o di montagna) ed anche della destinazione d'uso, immobili delle stesse dimensioni, ubicati in località differenti, possano essere diversamente considerati sotto il punto di vista della dimensione. L'attribuzione quindi della classe (piccola, media, grande) di una unità immobiliare deve tenere conto di quanto sopra enunciato, quindi, può riferirsi esclusivamente al contesto locale in cui la detta unità immobiliare ricade.
- 15) Caratteri della domanda e dell'offerta: mirano a descrivere i soggetti che operano sul mercato, i loro comportamenti, le interrelazioni tra domanda e offerta e con altri segmenti di mercato.
- 16) Forma di mercato: mira essenzialmente a stabilire il grado di competizione, ossia il grado di concorrenza rispettivamente dal lato della domanda e dell'offerta.
- 17) Concorrenza monopolistica: la forma di mercato è caratterizzata da numerosi offerenti e da numerosi compratori e il prodotto è differenziato. La concorrenza monopolistica caratterizza in modo particolare il mercato dell'usato. Il prodotto immobiliare offerto è differenziato per: localizzazione, diversa tipologia, funzionalità e tecnologia, diversa forma di pubblicità del prodotto e dei servizi legati alla vendita. Questa forma di mercato assomiglia alla concorrenza perfetta, l'unica differenza è la non omogeneità del prodotto, il che fa assumere al bene nella formazione del prezzo sia le caratteristiche del monopolio, sia della libera concorrenza. Il venditore può esercitare potere discrezionale sul prezzo legato alla naturale disomogeneità degli immobili nel quadro ad esempio del quartiere o dell'isolato, ma subisce la concorrenza di altri vendori dello stesso segmento di mercato.
- 18) Concorrenza monopolistica ristretta: valgono le stesse caratteristiche della forma di mercato di "concorrenza monopolistica" però in forma ristretta rispetto al lato della domanda oppure al lato dell'offerta.
- 19) Oligopolio: il mercato è costituito da pochi offerenti e da molti compratori. Il prodotto può essere sia omogeneo sia differenziato, riguarda il mercato del nuovo e, essendo caratterizzato da poche imprese, si può verificare una rivalità tra le imprese presenti. In questo caso per si parla di oligopolio non collusivo, oppure se le imprese si mettono d'accordo, formando un

STUDIO TRE FIRENZE -

Firenze, c.a.p. 50126, via Turchia, n°12 - tel. e fax 055 – 47.65.03 - e-mail : info@studiotrefirenze.it - p. IVA 05940310484 – c.f. 94167270480 - Cod. Dest. W7YVJK9
geometra Lorenzo TILLI - e-mail : tilli@studiotrefirenze.it e-mail PEC : lorenzo.tilli@geoppec.it

cartello, si ha un oligopolio collusivo. A secondo dell'accordo tra le aziende che può essere: a quantità libera, a prezzo concordato, o a quote di mercato a prezzo concordato, il prezzo che ne deriva è altamente discriminato.

20) Monopolio: il mercato è caratterizzato da un solo offerente e da molti compratori. Il bene è unico e non sostituibile, il prezzo è determinato dalle strategie di chi detiene il monopolio, che può fissare la quantità di vendita e accettare il prezzo offerto dal mercato, oppure può usare un prezzo diverso in base a chi è venduta la merce. In questo ultimo caso si deve prevedere la formazione di sottomercati che sono influenzati da preferenze diverse dei consumatori. Nel mercato edilizio i beni che soddisfano questa particolare condizione sono generalmente quelli ubicati in zone di particolare pregio.

21) Monopolio bilaterale: esiste un solo venditore e un solo compratore. Un tipico esempio sono i reliquati. In questi casi il prezzo si determina con il criterio della doppia stima delle proprietà, effettuando la valutazione dell'immobile nella situazione ante e post vendita e ante e post acquisto.

22) Filtering: rappresenta un aspetto economico sociale dello specifico segmento di mercato preso in esame. Il filtering indica quindi l'influenza nulla (assente), positiva (up) o negativa (down) della situazione economica sociale e in particolare descrive il variare di specifiche dinamiche insediativa della popolazione in una determinata zona dell'abitato.

23) Fase del mercato immobiliare: è riferita all'andamento circolare del mercato.

24) Recupero: i prezzi sono stabili, ma il numero delle transazioni cominciano a crescere.

25) Espansione: i prezzi e il numero delle transazioni sono in crescita; la domanda è maggiore dell'offerta.

26) Contrazione: i prezzi sono stabili e il numero delle transazioni comincia a diminuire.

27) Recessione: i prezzi e il numero delle transazioni diminuiscono.

28) Dato immobiliare: è costituito anche dalle caratteristiche (qualitative e quantitative) che determinano una variazione del prezzo. Conseguentemente le caratteristiche sono gli elementi utili per svolgere il confronto estimativo che si svolge attraverso l'aggiustamento con il quale si provvede a correggere il prezzo di un immobile di confronto al fine di trasformarlo nel valore dell'immobile in esame.

29) Descrizione sintetica: inserire una breve descrizione riportando in ordine il numero dei vani principali, dei bagni/servizi igienici e di tutte le superfici accessorie esclusive che compongono l'immobile da valutare.

30) Identificazione catastale: la localizzazione deve avvenire solo ed esclusivamente attraverso il corretto inserimento degli identificativi catastali degli immobili censiti, desumibili presso le singole Agenzie delle Entrate - Ufficio Provinciale del Territorio - Servizi Catastali.

31) Superficie Esterna Lorda (SEL): Per Superficie Esterna Lorda si intende l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurati esternamente su ciascun piano fuori terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento.

32) Superficie Interna Lorda (SIL): Per Superficie Interna Lorda si intende l'area di un'unità immobiliare, misurata lungo il perimetro interno del muro perimetrale esterno per ciascun piano fuori terra o entro terra rilevata ad un'altezza convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento.

33) Superficie Interna Netta (SIN): Per superficie interna netta si intende l'area di un'unità immobiliare, determinata dalla sommatoria dei singoli vani che costituiscono l'unità medesima, misurata lungo il perimetro interno dei muri e dei tramezzi per ciascun piano fuori terra o entro terra rilevata all'altezza convenzionale di m 0,50 dal piano pavimento

34) Rapporto mercantile superficiale (m_i) : riguarda il rapporto tra il prezzo unitario (o marginale) pi di una superficie secondaria generica xi (con i=2,3,...,k) e il prezzo unitario (o marginale) p₁ della superficie principale x1 nel modo seguente: m_i = p_i : p₁

35) Superficie commerciale: è una misura fittizia nella quale sono comprese la superficie principale S1 e le superfici secondarie Si , in ragione dei rapporti mercantili (n). La superficie commerciale viene così calcolata: S1+ Σ n . Si .

36) Livello di piano: indica il livello dell'unità principale rispetto alla sua porta accesso. Indicare se l'unità immobiliare in esame è sottostrada (-1, -2, ecc) al piano terra - rialzato (0) od ai piani sopraelevati (1,2,3, ecc).

37) Ascensore: indicare se l'ascensore è assente (0) o presente (1), il numero degli ascensori serviti alla stessa u.i. (esempio: un ascensore ed un montacarichi) ed infine il grado di vetustà dell'ascensore espresso in anni.

38) Servizi: indicare il numero servizi igienici presenti nell'unità in esame. Per ciascun servizio igienico indicare i sanitari presenti e la sua vetustà.

39) Manutenzione del fabbricato: condizione reale che presenta un immobile rispetto al complesso delle operazioni necessarie (riparazione, rinnovamento e sostituzione) a conservare la conveniente funzionalità ed efficienza. Lo stato di manutenzione è una caratteristica tipologica che mira a rappresentare principalmente il grado di deperimento fisico di un immobile misurato sulle sue parti e componenti. Lo stato manutentivo dell'edificio tiene conto dello stato delle facciate, delle parti comuni, degli impianti - condominiali - elettrico, fognario, idraulico e di riscaldamento, dell'ascensore, ecc. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).

40) Minimo: il fabbricato presenta notevoli situazioni di degrado, si prevede un intervento di consolidamento delle strutture e/o l'esecuzione di sostanziali opere atte alla sostituzione di elementi strutturali.

41) Medio: il fabbricato è in condizioni normali di conservazione, seppur sono presenti manifestazioni di degrado che richiedono interventi di manutenzione ordinaria specifici (riposta intonaci e integgiature, ripristino pavimentazione esterna, rifacimento dell'impermeabilizzazione delle coperture).

42) Massimo: le condizioni di conservazione del fabbricato sono ottime tali da non dover richiedere alcuna opera di manutenzione né ordinaria (esclusi minimi interventi) né straordinaria.

43) Manutenzione unità immobiliare: condizione reale che presenta un immobile rispetto al complesso delle operazioni necessarie (riparazione, rinnovamento e sostituzione) a conservare la conveniente funzionalità ed efficienza (riferito alla partizione edilizia). Lo stato di manutenzione è una caratteristica tipologica che mira a rappresentare principalmente il grado di deperimento fisico di un immobile misurato sulle sue parti e componenti. Lo stato manutentivo dell'appartamento tiene conto dello stato dei rivestimenti interni (pavimenti, soffitti e pareti), degli infissi (interni ed esterni), degli impianti elettrico, idrico, di riscaldamento e/o di condizionamento, dei servizi igienico-sanitari, ecc. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).

44) Minimo: l'unità immobiliare presenta notevoli situazioni di degrado, si prevede un radicale intervento di manutenzione.

45) Medio: l'unità immobiliare è in normali condizioni di conservazione seppur sono presenti elementi di degrado che necessitano interventi di manutenzione.

46) Massimo: le condizioni di conservazione dell'unità immobiliare sono ottime tali da non dover richiedere alcuna opera di manutenzione né ordinaria (esclusi minimi interventi) né straordinaria.

47) Luminosità dell'immobile: capacità di ricevere la luce naturale diretta, adeguata alla destinazione di uso. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).

48) Minimo: l'illuminazione naturale diretta è insufficiente nella maggior parte degli ambienti principali e accessori e pertanto si deve fare ricorso all'illuminazione artificiale anche nelle ore diurne.

49) Medio: la maggior parte degli ambienti principali gode di illuminazione naturale diretta adeguata e conforme alle norme, mentre i restanti vani hanno un'insufficiente illuminazione naturale diretta che deve essere integrata con l'illuminazione artificiale anche nelle ore diurne.

50) Massimo: tutti gli ambienti principali e accessori hanno illuminazione naturale diretta coerente con la destinazione d'uso.

51) Panoramicità dell'immobile: caratteristica tipologica e ambientale che mira a rappresentare la presenza di qualità nel contesto ambientale ove si colloca l'immobile, per la presenza di vedute, da uno o più ambienti, su aree di valore urbano, storico - architettonico o paesaggistico. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).

52) Minimo: l'unità immobiliare consente visuali non significative.

53) Medio: l'unità abitativa, data la sua posizione, permette una parziale visuale del contesto circostante su aree e fabbricati di pregio paesaggistico, storico e/o architettonico.

54) Massimo: l'unità immobiliare consente una buona e ininterrotta visibilità del contesto circostante e verso aree di pregio paesaggistico, fabbricati e spazi di valenza storica e/o architettonica.

55) Funzionalità dell'immobile: disposizione dei vari ambienti di un'unità immobiliare, riguardo alle possibilità funzionali, al complesso delle parti che li mantengono in reciproca continuità e alla forma e dimensione. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).

56) Minimo: lo spazio è utilizzabile in modo limitato; l'eccessiva lunghezza dei disimpegni di collegamento tra gli ambienti diminuisce lo spazio creando inutili percorsi. Può non essere presente una netta divisione tra le diverse zone. I vani utili sono sotto o sovradianimensionati e limitati per forma e distribuzione; sono infatti disposti in modo casuale a seguito di modificazioni originate per necessità temporanee.

57) Medio: i vani principali e accessori sono dimensionati secondo le misure minime di legge e distribuiti normalmente ma può non risultare essere netta la divisione tra le diverse zone. I servizi igienici sono presenti in quantità strettamente necessaria rispetto all'estensione dell'immobile.

58) Massimo: i vani principali e accessori sono correttamente dimensionati e si distribuiscono razionalmente, con percorsi di collegamento brevi e privi di interferenze. La separazione tra le diverse zone è realizzata in modo netto. I servizi igienici sono presenti in quantità idonea in relazione al dimensionamento dell'immobile.

59) Finiture dell'immobile: gli elementi che rendono le costruzioni edilizie utilizzabili e funzionali, riguardo alla qualità dei materiali e alla modalità di posa in opera. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).

60) Minimo: l'unità immobiliare ha finiture scadenti, mancanti o non completamente ultimate e/o realizzate in maniera non omogenea.

61) Medio: le finiture dell'unità immobiliare sono di tipo ordinario e realizzate in modo accettabile con l'utilizzo di materiali di media qualità.

62) Massimo: il livello delle finiture è di particolare pregio sia per la modalità di esecuzione che per la tipologia e la qualità dei materiali impiegati.

63) Esposizione prevalente dell'immobile: indica l'ubicazione di un luogo rispetto ai punti cardinali. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).

64) Minimo: l'unità immobiliare ha principalmente, una non corretta esposizione, in quanto l'orientamento è inadatto rispetto all'area geografica di ubicazione.

65) Medio: l'unità immobiliare ha un'esposizione favorevole, solo parzialmente e in relazione ai vani principali, in quanto l'orientamento è idoneo solo in parte rispetto all'area geografica di ubicazione.

66) Massimo: l'unità immobiliare ha una corretta esposizione in quanto l'orientamento è completamente favorevole rispetto all'area geografica di ubicazione.

67) Due diligence edilizio/urbanistica: documento teso a stabilire attraverso la comparazione tra la documentazione e lo stato di fatto la conformità-rispondenza degli immobili ai requisiti di natura urbanistica. Consiste nelle verifiche atte ad accertare la conformità e rispondenza di un immobile rispetto alle normative urbanistico-edilizie- nazionale, regionale e comunale) ed ai titoli abilitativi rilasciati e/o asseverati.

68) Due diligence catastale: documento teso a stabilire attraverso la comparazione tra la documentazione e lo stato di fatto la conformità catastale degli immobili (ai sensi dell'art. 19 del D.L. n°78 del 31.05.2010 convertito con Legge del 31.07.2010 n°122.

69) Titolarità : Lo scopo è quello di analizzare tutti documenti necessari al fine di individuare gli elementi che potrebbero essere pregiudizievoli ai fini estimativi dell'immobile nonché incidere sul trasferimento dello stesso; si tratta di analizzare:

STUDIO TRE FIRENZE -

Firenze, c.a.p. 50126, via Turchia, n°12 - tel. e fax 055 – 47.65.03 - e-mail : info@studiotrefirenze.it - p. IVA 05940310484 – c.f. 94167270480 - Cod. Dest. W7YVJK9 geometra Lorenzo TILLI - e-mail : tilli@studiotrefirenze.it e-mail PEC : lorenzo.tilli@geoppec.it

- La provenienza e titolarità (rogito notarile, successione ecc.)
- La presenza di diritti reali e diritti di terzi (usufrutto, ipoteche, privilegi, serviti attive e passive)
- La presenza di contratti di locazione in essere (contratti liberi o convenzionali)
- Lo stato condominiale (debiti e oneri pregressi come rate condominiali e interventi di manutenzione straordinaria già deliberati, la presenza e i tipi di tabelle millesimali il Regolamento di Condominio)
- Eventuali controversie in atto.

- Verifica della presenza della certificazione energetica.

70) Migliore e più conveniente uso (HBU - Highest and Best Use): le valutazioni basate sul valore di mercato devono tener di conto del migliore e più conveniente uso. Il più conveniente e miglior uso è la trasformazione o l'uso che presenta il massimo valore tra il valore di mercato nell'uso attuale e i valori di trasformazione degli usi prospettati per un immobile. Il più conveniente e miglior uso indica quindi la destinazione maggiormente redditizia. Per la verifica del più conveniente e miglior uso l'esperto deve svolgere le indagini presso i competenti uffici, al fine di valutare le possibili destinazioni urbanistiche.

La scelta del più conveniente e miglior uso, avviene alle seguenti condizioni e verifiche:

- vincolo tecnico: la trasformazione deve essere fisicamente e tecnicamente realizzabile;

- vincolo giuridico: la trasformazione deve essere legalmente consentita;

- vincolo di bilancio: la trasformazione deve essere finanziariamente sostenibile;

- vincolo economico: la trasformazione deve essere economicamente conveniente, ossia deve fornire un valore di trasformazione maggiore o eguale al valore attuale.

71) Monoparametrica: procedimento di stima che si basa sull'impiego di un unico parametro e di una relazione elementare per risolvere il problema di stima. Nei procedimenti la relazione che lega il valore di stima al parametro si pone in termini di diretta proporzionalità tra il prezzo medio unitario per la consistenza commerciale dell'immobile da stimare.

72) Metodo del confronto (Market Comparison Approach - MCA): rientra nella stima pluriparametrica ed è un procedimento di stima che permette di determinare il valore degli immobili attraverso il confronto tra il bene oggetto di stima e altri beni simili per caratteristiche tecniche e segmento di mercato. Il MCA è un processo logico di comparazione tra le varie caratteristiche tecnico-economiche degli immobili presi a confronto, che utilizza come base del raffronto i prezzi marginali che rappresentano la variazione del prezzo al variare della caratteristica presa in considerazione. Il MCA si fonda sull'assioma elementare per il quale il mercato stabilirà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli immobili simili. Il MCA è applicabile in tutti i casi di stima a condizione che siano disponibili un numero sufficiente di dati reali di recenti transazioni immobiliari.

73) Sistema di stima: tale metodo si basa su di un sistema di equazioni lineari che viene risolto grazie al ricorso del calcolo matriciale. Il procedimento di stima è normalmente utilizzato per determinare il valore delle caratteristiche inestimabili detti prezzi edonici (panoramicità, inquinamento, affacci, etc...).

74) Analisi di regressione: questa procedura estimativa trova applicazione nelle stime degli immobili su larga scala (mass appraisal) e riguarda il processo di valutazione di un insieme di immobili simili tra loro. Si tratta di un modello tipo statistico-matematico fondato su un'equazione che stima l'immobile oggetto di valutazione attraverso l'interpolazione della funzione di regressione. Per regressione si intende la dipendenza di una variabile (dipendente) da un'altra variabile (indipendente). Questo modello mira a spiegare la relazione di tipo causa-effetto esistente tra l'insieme delle variabili fisiche (es. superfici), tecniche, economiche, ecc., dette variabili indipendenti e la variabile dipendente o spiegata, come ad esempio il prezzo di mercato.

75) Metodo finanziario: consiste nello stimare un bene attraverso la somma economica dei redditi presenti e futuri che può fornire l'immobile oggetto di stima. La ricerca dei redditi deve essere fatta sul mercato attraverso la verifica dei canoni di locazione di immobili simili a quelli oggetto di stima.

76) Capitalizzazione diretta (Direct capitalization): permette di determinare il Valore di un immobile attraverso la formula $V = R / i$ dove R è il reddito netto (o lordo) normale e continuativo che può fornire l'immobile e i è il saggio di capitalizzazione netto (o lordo); il saggio di capitalizzazione non è un grandezza espressa direttamente dal mercato, ma si ottiene dal rapporto tra i redditi e i prezzi espressi dal mercato.

77) Il metodo della capitalizzazione finanziaria (Yield capitalization): stima il Valore attraverso attualizzazione della somma algebrica di redditi variabili e di costi variabili e del Valore di rivendita scontato al momento di stima. Questo metodo mira ad analizzare la simulazione finanziaria di un intero ciclo finanziario dal momento dell'acquisto al momento della rivendita finale.

78) Analisi del flusso di cassa scontato (Discounted Cash Flow Analysis - DCFA) è strettamente legato all'analisi degli investimenti immobiliari, mira a determinare il saggio di rendimento.

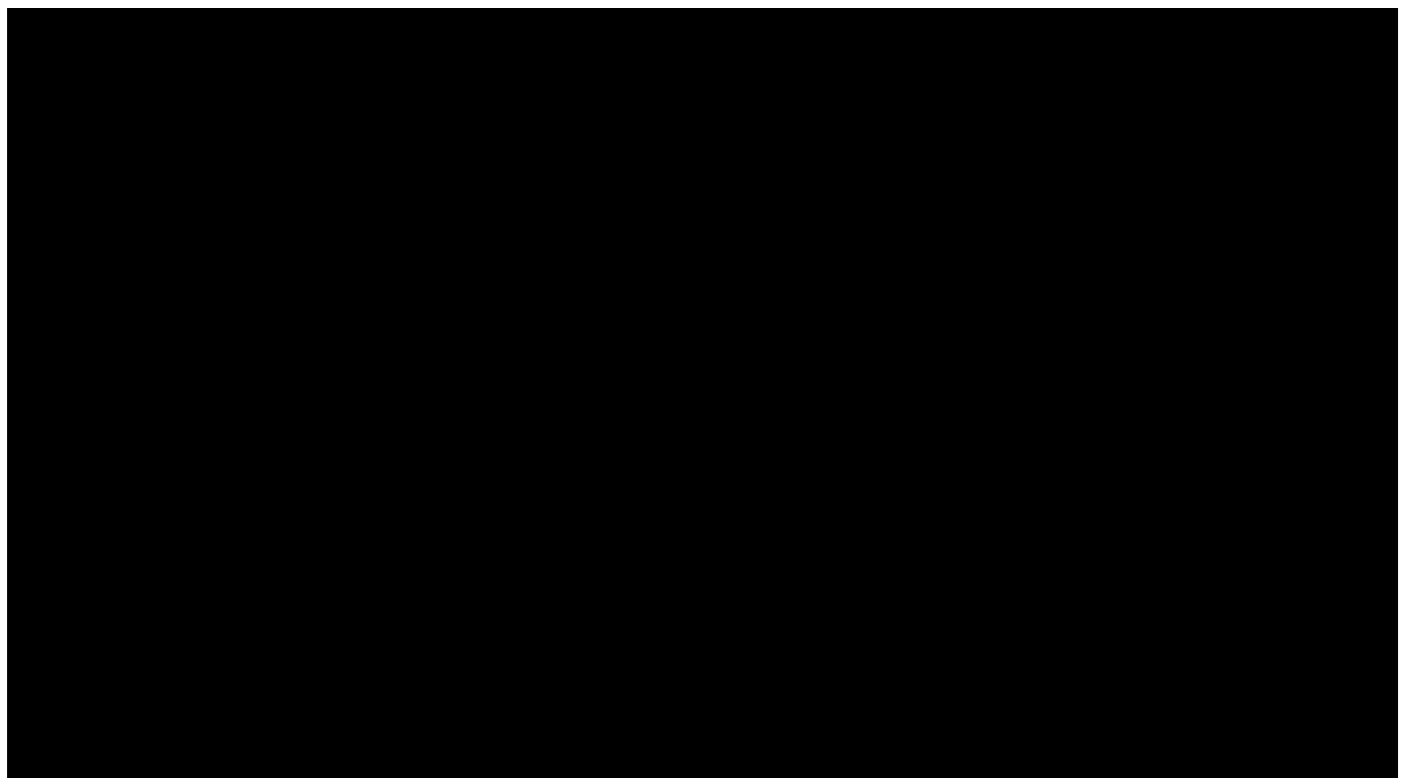
Nel caso in cui il saggio d'investimento è conosciuto, l'analisi del flusso di cassa può essere utilizzata per la stima del valore dell'immobile.

79) Metodo dei costi : determina il valore di un immobile edificato, sommando il valore dell'area edificata e il costo di ricostruzione del fabbricato esistente, eventualmente deprezzato per la vetustà e per l'obsolescenza. Il costo di ricostruzione può essere stimato come costo di sostituzione di un nuovo immobile con pari utilità e funzioni, considerate eventualmente la vetustà e l'obsolescenza. Il costo di costruzione può essere rappresentato dalle seguenti (indicative) spese:

- acquisto dell'area edificabile;
- spese tecniche (progettazione, direzione lavori, sicurezza, strutturale, impiantistica, collaudi, accatastamento, agibilità etc...);
- spese per gli oneri di urbanizzazione e costo di costruzione;
- spese di costruzione;
- spese per allacciamenti vari;
- spese imposte;
- spese per interessi passivi;
- spese impreviste;
- spese di marketing.

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Ortofoto estratta da google maps – vista dell'edificio in relazione al l'abitato di Firenze



Raffronto tra ortofoto ed identificazione catastale estratta da Stimatrix forMaps

The screenshot shows a digital map interface for property identification. The map features an aerial photograph of a residential and commercial area. Overlaid on the map are numerous orange-colored polygons representing cadastral parcels, each containing a four-digit property number. A red rectangular box highlights a specific parcel located at the intersection of Via Filippo Turati and Via Emilio Visconti Venosta. The map also includes street names like Via Filippo Turati, Via Antonio Salandra, Via Carlo Cattaneo, and Via di Varrongo. A legend on the left side of the interface lists various categories such as CAT, TAV, OMI, AMM, PF, IPV, and POI, along with their corresponding icons. At the top right, there are links for "Scopri le Funzionalità", "Invita un Amico", "Chat", and "Resetta la Mappa". The bottom right corner of the map area contains the text "Leaflet | Map data © Google".

foto 23 - 24) viste dell'alzato frontale e laterale della porzione cui al civico 84 del più ampio condominio di via E. V. Venosta



foto 25 - 26) viste dell'androne e vano scala del civico 84 di via E. V. Venosta



foto 27 - 28) viste interne appartamento con accesso dal civico 84 di via E. V. Venosta

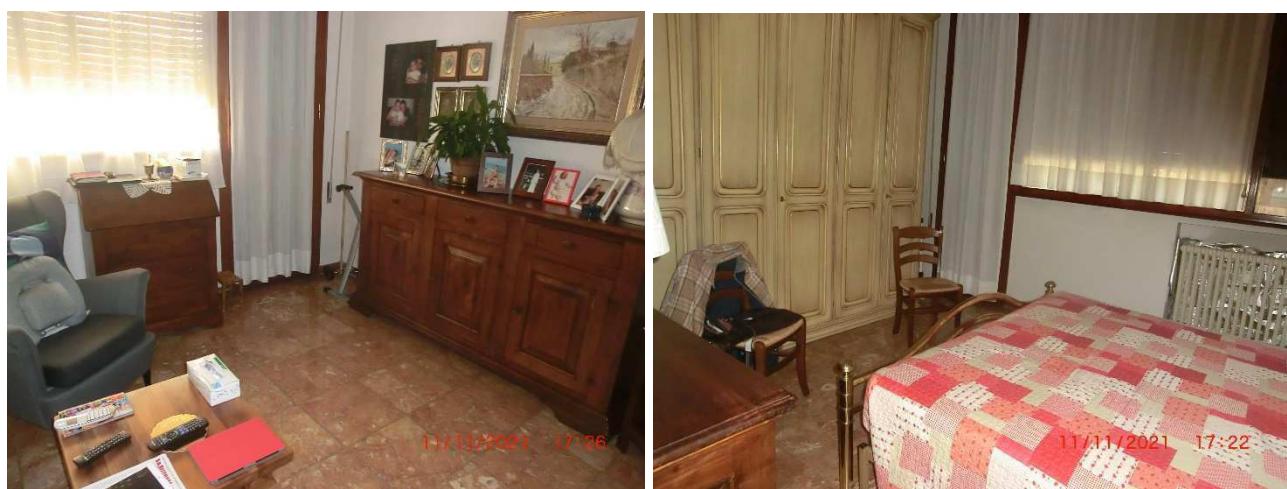


foto 29 - 30) viste interne appartamento con accesso dal civico 84 di via E. V. Venosta



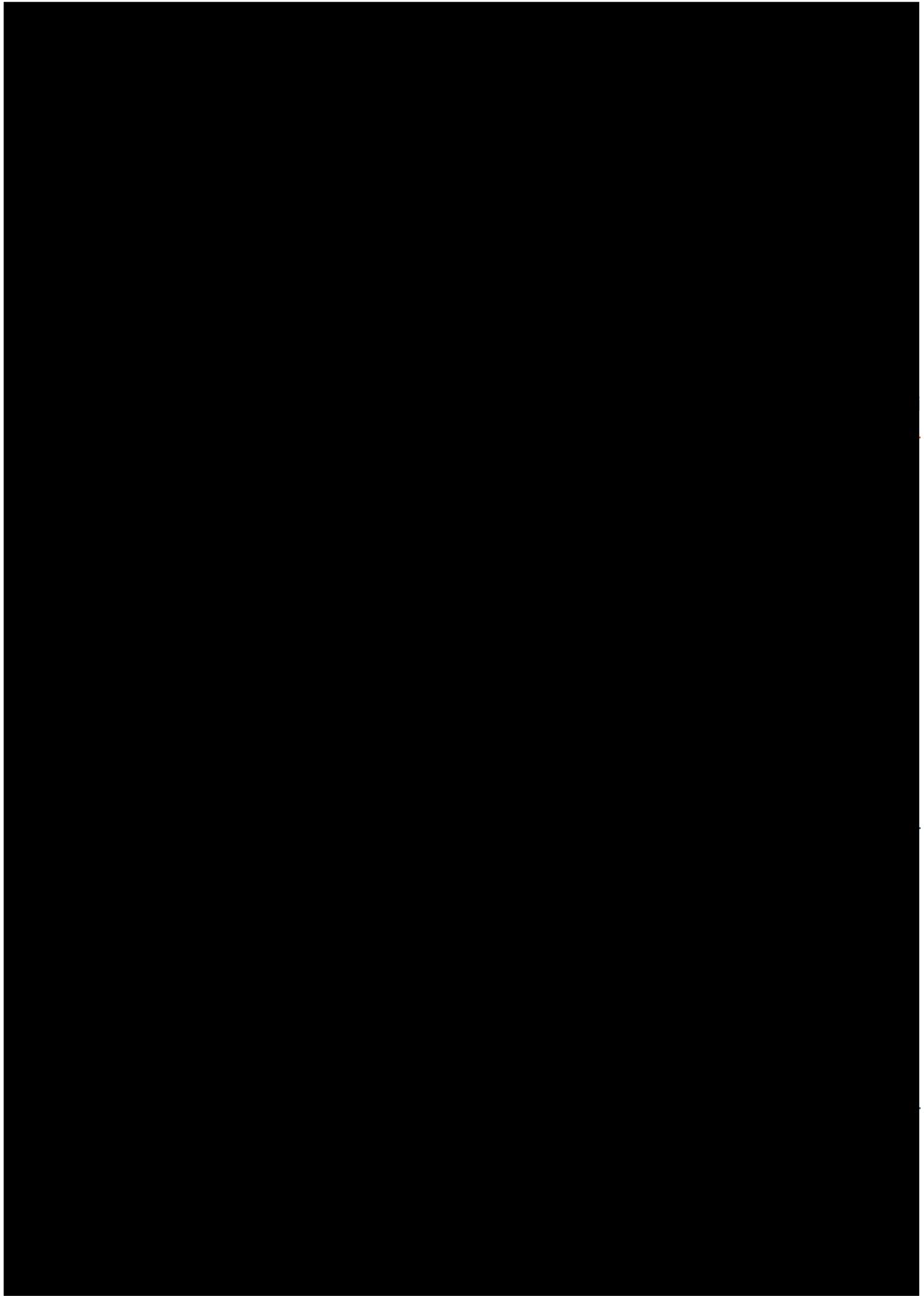
Riprese fotografiche scattate in data 11.11.2021

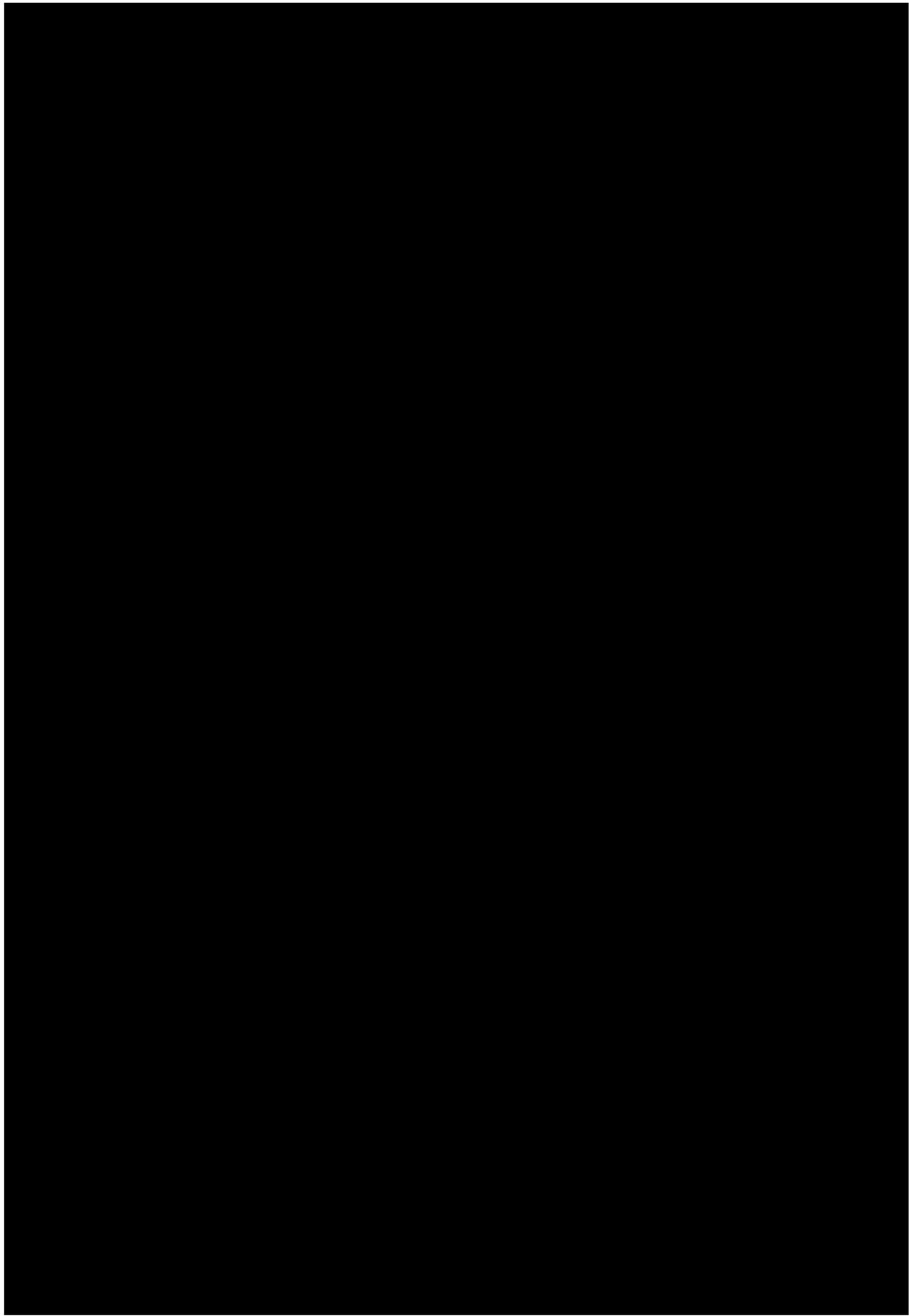
FIRENZE, 13.12.2021.
(data e luogo di redazione dell'allegato)

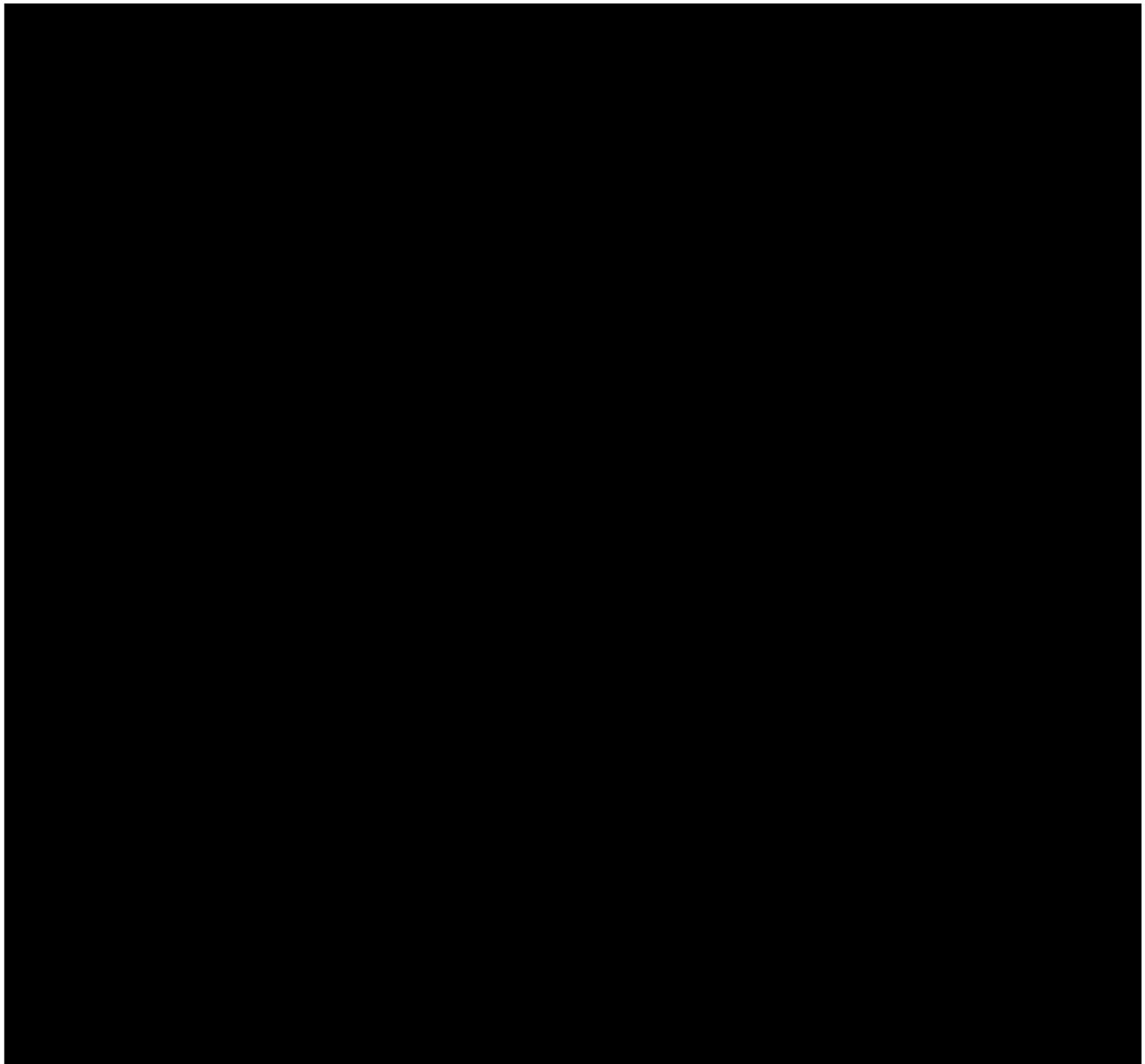
Tecnico redattore
geometra Lorenzo TILLI

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Lorenzo Tilli", is written over a circular official stamp. The stamp has the word "LORENZO" at the top, "TILLI" at the bottom, and "COLLEGIO DI FIRENZE" in the center. Below the stamp, the date "13/12" is visible.









Legenda

- a) A/2: Abitazioni di tipo civile
- b) Escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"
- cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013

Catasto fabbricati

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 29/10/2021



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 29/10/2021

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

• Foglio 108 Particella 879 Subalterno 38

Partita: 111063

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di FIRENZE (D612) (FI)

Foglio 108 Particella 879

Foglio 108 Particella 898

Foglio 108 Particella 900

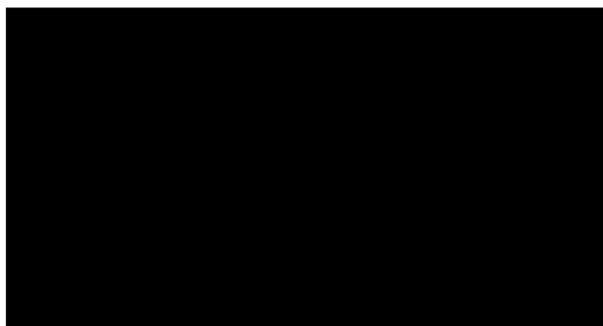
Foglio 108 Particella 901

Classamento: Rendita: Euro 778,56, Zona censuaria 3, Categoria A/2^{a)}, Classe 4, Consistenza 4,5 vani

Indirizzo: VIA EMILIO VISCONTI VENOSTA n. 84 Piano T

Dati di superficie: Totale: 58 m² Totale escluse aree scoperte ^{b)}: 54 m²

> Intestati catastali



> Dati identificativi

 **dall'impianto**

Impianto meccanografico del 30/06/1987

Immobile attuale

Comune di FIRENZE (D612) (FI)

Foglio 108 Particella 879 Subalterno 38

> Indirizzo

dall'impianto

Immobile attuale

Comune di FIRENZE (D612) (FI)
Foglio 108 Particella 879 Subalterno 38
VIA EMILIO VISCONTI VENOSTA n. 84 Piano T
Partita: 111063

Impianto meccanografico del 30/06/1987

> Dati di classamento

dall'impianto al 01/01/1992

Immobile attuale

Comune di FIRENZE (D612) (FI)
Foglio 108 Particella 879 Subalterno 38
Rendita: Lire 2.556
Zona censuaria 3
Categoria A/2^{a)}, Classe 4, Consistenza 4,5 vani
Partita: 111063

Impianto meccanografico del 30/06/1987

dal 01/01/1992

Immobile attuale

Comune di FIRENZE (D612) (FI)
Foglio 108 Particella 879 Subalterno 38
Rendita: Euro 778,56
Rendita: Lire 1.507.500
Zona censuaria 3
Categoria A/2^{a)}, Classe 4, Consistenza 4,5 vani
Partita: 111063

Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992

> Dati di superficie

dal 09/11/2015

Immobile attuale

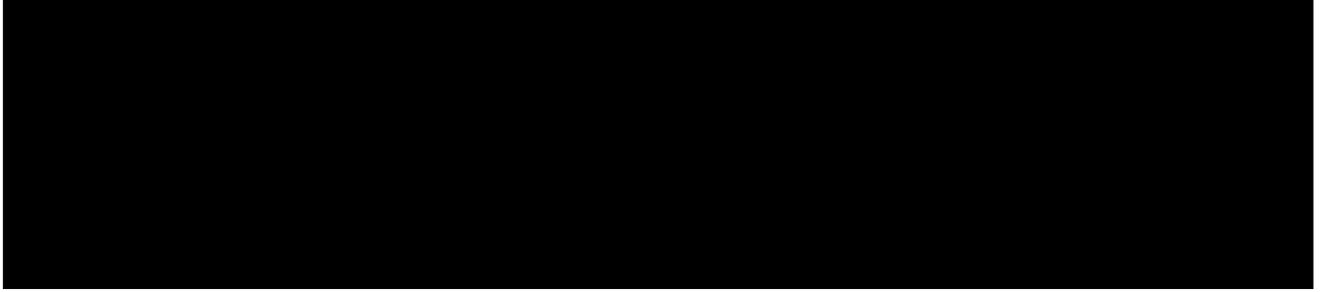
Comune di FIRENZE (D612) (FI)
Foglio 108 Particella 879 Subalterno 38
Totale: 58 m²
Totale escluse aree scoperte : 54 m²

Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria : data di presentazione
03/04/1970, prot. n. 000006709

> Storia degli intestati dell'immobile

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di FIRENZE (D612)(FI) Foglio 108 Particella 879 Sub. 38



Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

Legenda

- a) A/2: Abitazioni di tipo civile
- b) Escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"
- cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013

1050
MODULARIO
Cm 87 mm



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

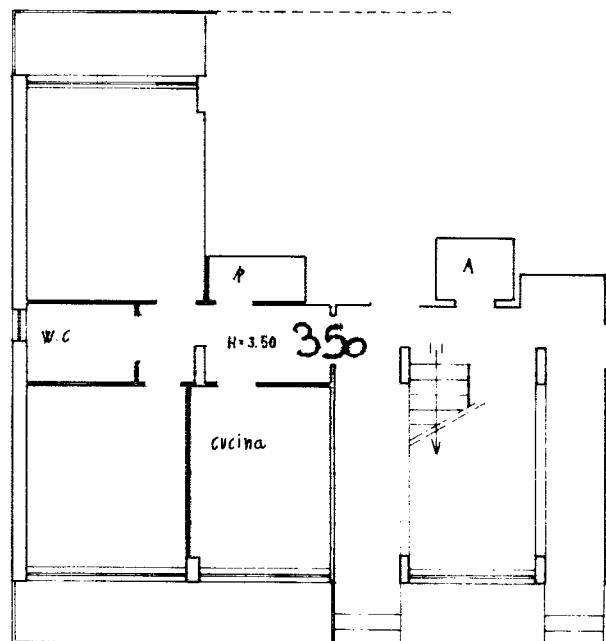
MOD B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
20

20
Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Firenze Via Emilia Visconti Venosta
Ditta Piatt Riccardo Pasagni nato a Firenze il 3 settembre 1914
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Firenze.

0319241

Altri confinanti: stesso intestatario



Via Emilio Visconti Venosta piano terreno scala A

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:100

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

Compilata dal Arch. F. Faranda Focardi
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

DATA
PROT. N°

collabile

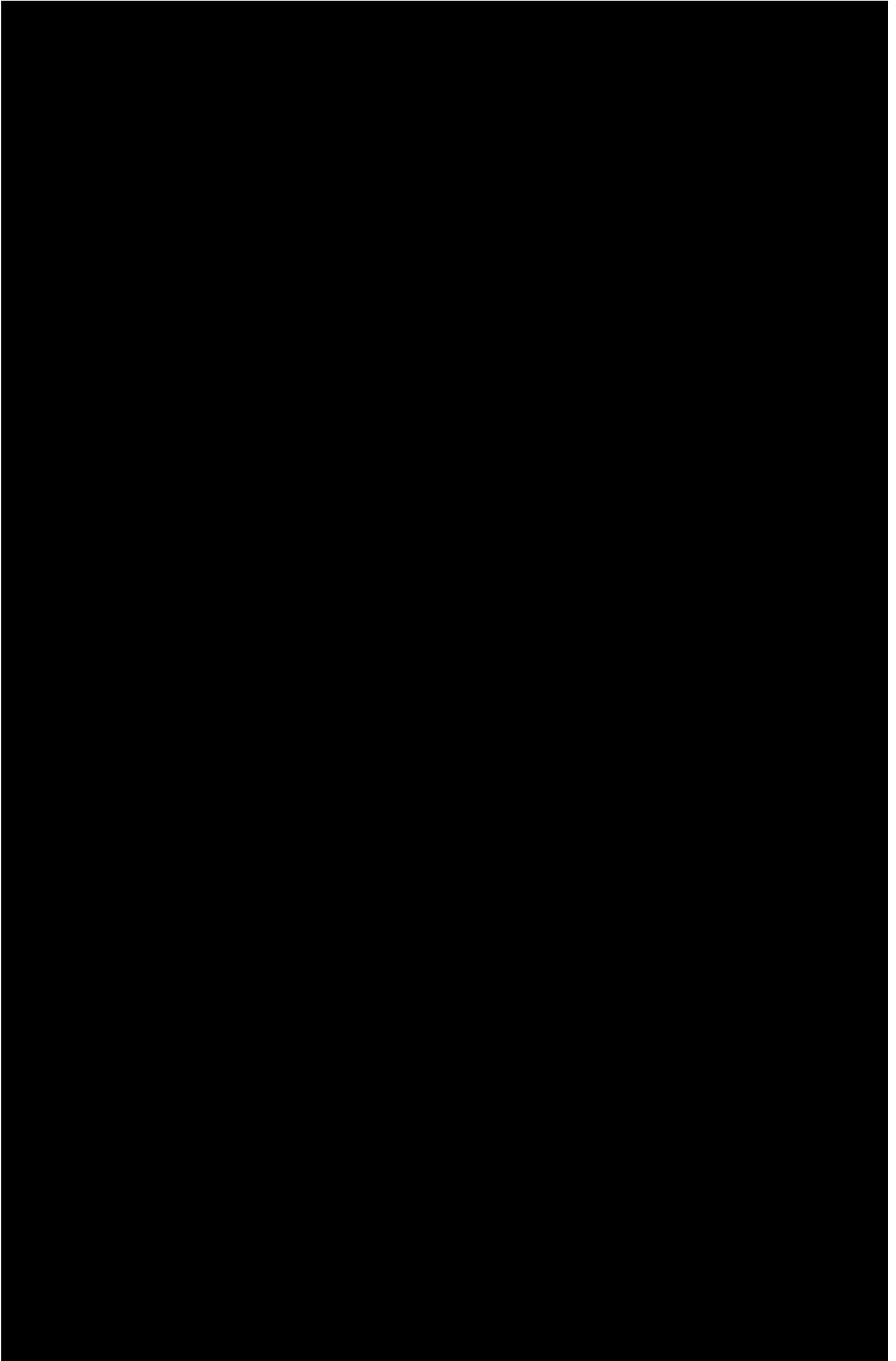
31 GEN. 1973

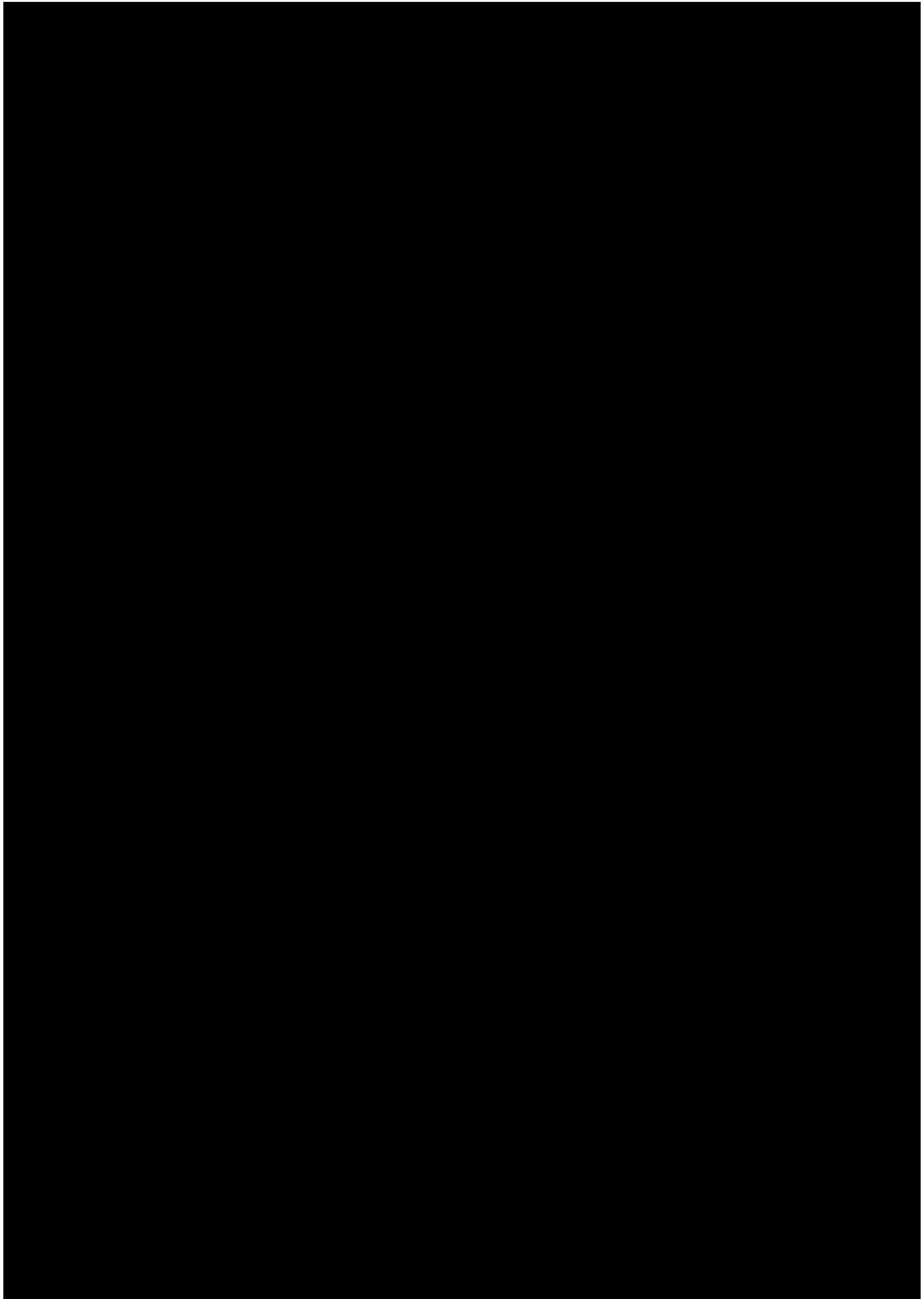
Iscritto all'Albo degli Architetti
della Provincia di Firenze

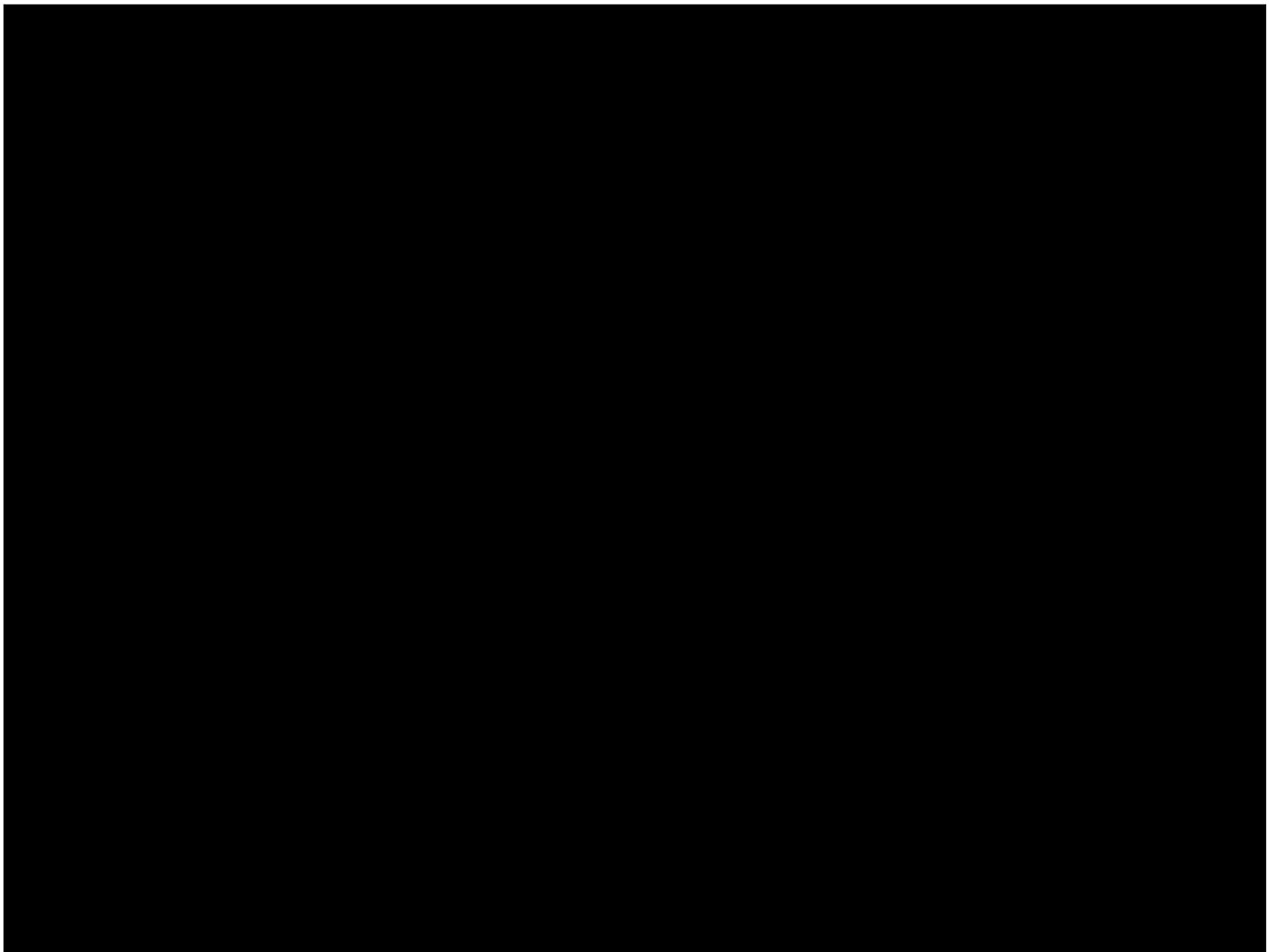
DATA 31-3-1970

Firma: F. Faranda

Ultima planimetria in atti

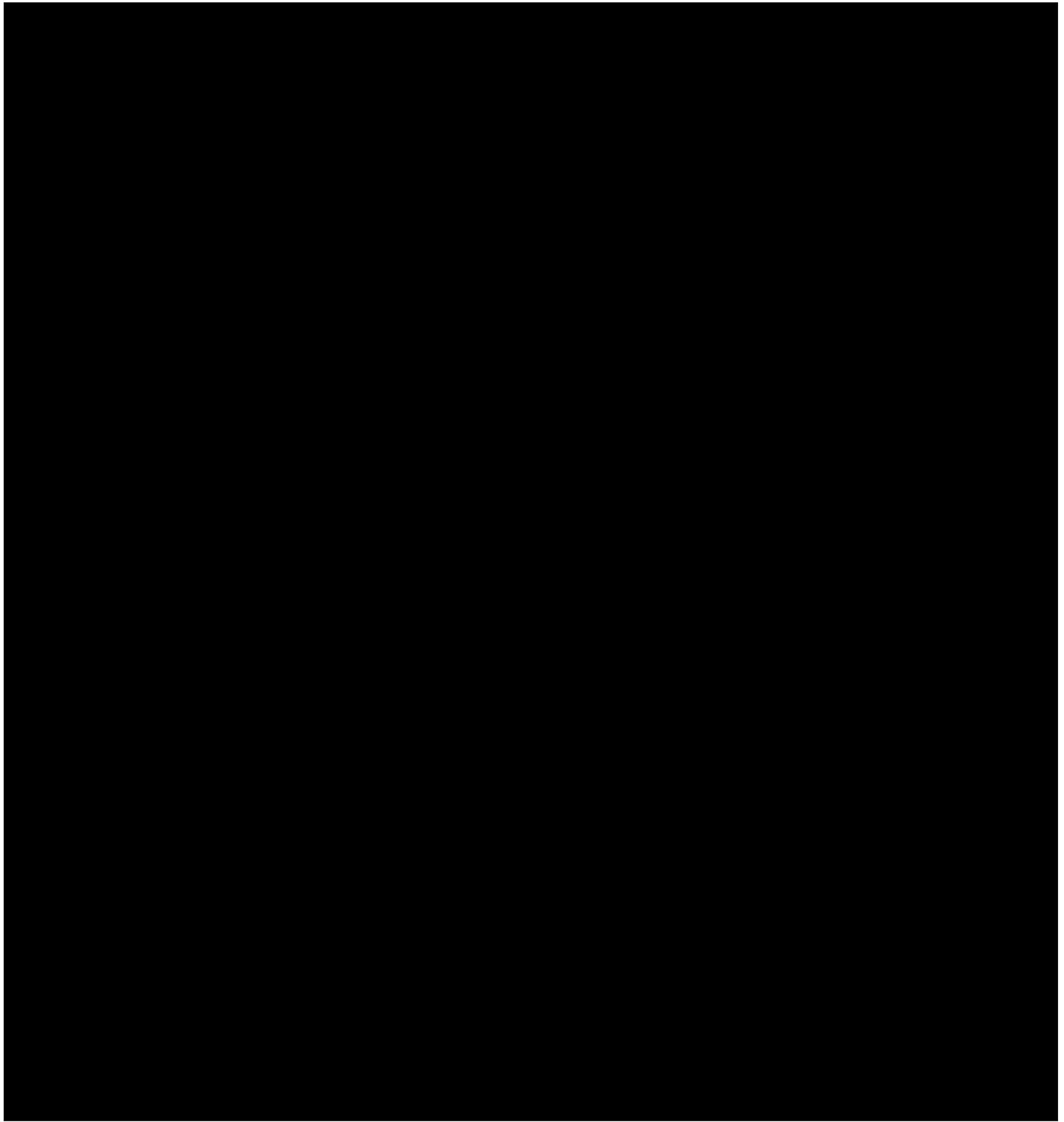






Legenda

a) C/6: Stalle, scuderie, rimesse ed autorimesse





ABITABILITA' OD USO

Licenza N. 90

REPARTIZIONE X
IGIENE E SANITA'
21 GEN 1971
6564/30

COMUNE DI FIRENZE

REPARTIZIONE IX URBANISTICA - LAVORI E SERVIZI PUBBLICI

Riferimento a :

Progetto N. 794/64 = 158/69
 2945 = 1583 529
 Reg.Uff. N. 55665 = 8869
 Reg.Gen.N.



IL SINDACO

26 Novembre '70 6736

Vista la domanda avanzata il df Registro Ufficio
75679 DOTT. BASAGNI RICCARDO

Registro Generale dal Signor

ABITABILITA' del fabbricato posto in Via E. Visconti
per ottenere il permesso di
Venosta nn. 74-76-78-80-82-84.

Viste le disposizioni di legge in materia 9 degli art. 220 e 221 del T.U. Sanitario 1934/1265;

955 e 9520

Vista la licenza di costruzione N.

concessa il df 22 Luglio 1968 e 30 Dicembre 1970;

459 Vista la bolletta N. del df 23 Novembre '70 del versamento eseguito all'Ufficio del
Registro di Firenze.Visto il N.O. della Prefettura in data 7 Dicembre '70 15656 per le opere in cemento ar-
mato.4343 Visto il certificato di Prevenzione antincendi N. rilasciato dal Comando dei Vigili del Fuoco in
26 Settembre 1969;Visto il seguito del sopralluogo effettuato in data 9 Dicembre 1970 nel quale
si è constatato che la costruzione realizzata corrisponde al progetto appro-
vato;

Visti gli atti di Ufficio

AUTORIZZA

L'ABITABILITA' dei piani terzeng, TICRI, ZEZZando e terzo del fabbricato
pesto in Via E. Visconti Venosta nn. 74-76-78-80-82-84 a condizione che
siano esclusi da abitazione i vani privi di aria e luce diretta, quelli
di superficie inferiore a 8 metri quadri, e ~~se~~^{quei} quartieri al piano
che sono ^{so} Venti legioni
terreno ~~in quanto~~ sprevisti di aerazione trasversale.= diretta
USO dei vani dei ~~so~~ quartieri di cui alla condizione saddetta.=

La presente autorizzazione è rilasciata per il seguente
ai soli effetti degli articoli 220 e 221 d.l. Tassia Uni-
ca delle Leggi Sanitarie del 1934, n. 100 quanto di-
sposto dalla Legge Urbanistica del 17 Agosto 1942
n. 1150, modificata con Legge 6 Agosto 1967 n. 765.

Dal Palazzo Comunale il di

22 GEN. 1971

L'ING. CAPO DEL COMUNE



L'UFFICIALE SANITARIO

L'IMPIEGATO INCARICATO

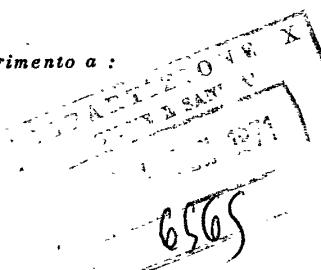
Rimborso bollo governativo - Bolletta N.



C O M U N E D I F I R E N Z E

REPARTIZIONE IX URBANISTICA - LAVORI E SERVIZI PUBBLICI

Riferimento a :



Progetto N. 133/69 = 633/63

Reg.Uff. N. 456 = 1850

Reg.Gen.N. 7803 = 34792

I L S I N D A C O

Vista la domanda avanzata il **25 Novembre '70** Registro Ufficio **6732**
75683
 Registro Generale dal Signor **DOTT. RICCARDO BASAGNI**

.....
 ABITABILITA' ed USO del fabbricato posto in Via Salandra
 per ottenere il permesso di
 nn. 1-3-4-5-6-7. =

.....
 Viste le disposizioni di legge in materia art. 220 e 221 del P.U.Sanitario 1934/1265;
 392 e 3520
 Vista la licenza di costruzione N.

.....
 concessa il **1 Aprile 1967** e **30 Dicembre 1970**;

.....
 Vista la bolletta N. **450** del **21 Novembre 1970** del versamento eseguito all'Ufficio del
 Registro di Firenze.

.....
 Visto il N.O. della Prefettura in data **7/12/1970** N. **8949** per le opere in cemento ar-
 mato. **1**

.....
 Visto il certificato di Prevenzione antincendi N. rilasciato dal Comando dei Vigili del Fuoco in
26 Settembre 1969;

.....
 Visto l'esito del sopralluogo effettuato in data **9 Dicembre 1970** nel quale
 si è constatato che la costruzione realizzata corrisponde al progetto
 approvato;

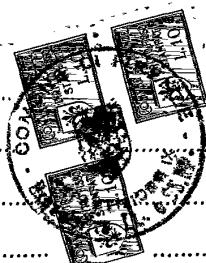
.....
 Visti gli atti di Ufficio

XXXXXXXXXXXXXX

AUTORIZZA

l'USO dei piani sotterranei e terreno (per la parte a negozi ed annessi) del fabbricato posto in Via Salandra nn. 1-3-4-5-6-7 a condizione che qualora vengano usati come autorimessa o deposito di infiammabili, sia chiesto il N.O. del Comando Vigili del Fuoco; e che la destinazione non dia luogo ad inconvenienti igienici da rumori, polveri ed esalazioni nocive e moleste, fermo restando l'obbligo di richiedere l'autorizzazione Comunale prima di esercitarvi attività industriali e la produzione e la vendita di alimenti e bevande; e l'ABITABILITA' dei piani terreno (per la parte ad abitazioni), primo, secondo, terzo e quarto a condizione che siano esclusi da ogni forma di abitazione i vani privi di aria e luce diretta e quelli di superficie inferiore a 8 metri quadri.

La presente autorizzazione è rilasciata esclusivamente ai soli effetti degli articoli 220 e 221 del Testo Unico delle Leggi Sanitarie del 1934, salvo quanto disposto dalla Legge Urbanistica del 17 Agosto 1942 n. 1150, modificata con Legge 6 Agosto 1967 n. 765.



14 GEN. 1971

Dal Palazzo Comunale il dì

L'ING. CAPO DEL COMUNE

L'UFFICIALE SANITARIO



L'IMPIEGATO INCARICATO

16 GEN. 1971

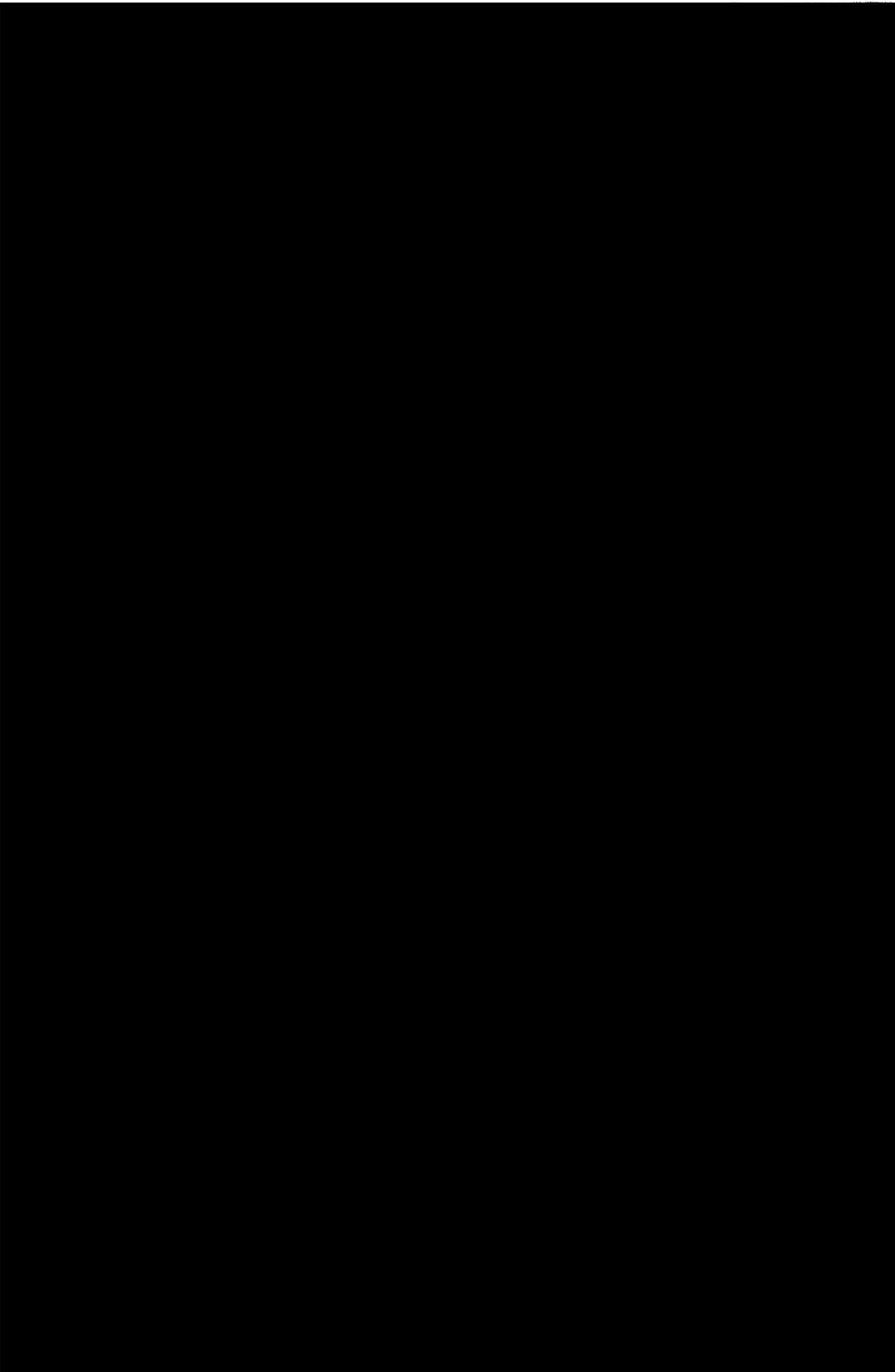
Rimborso bollo governativo - Bolletta N.

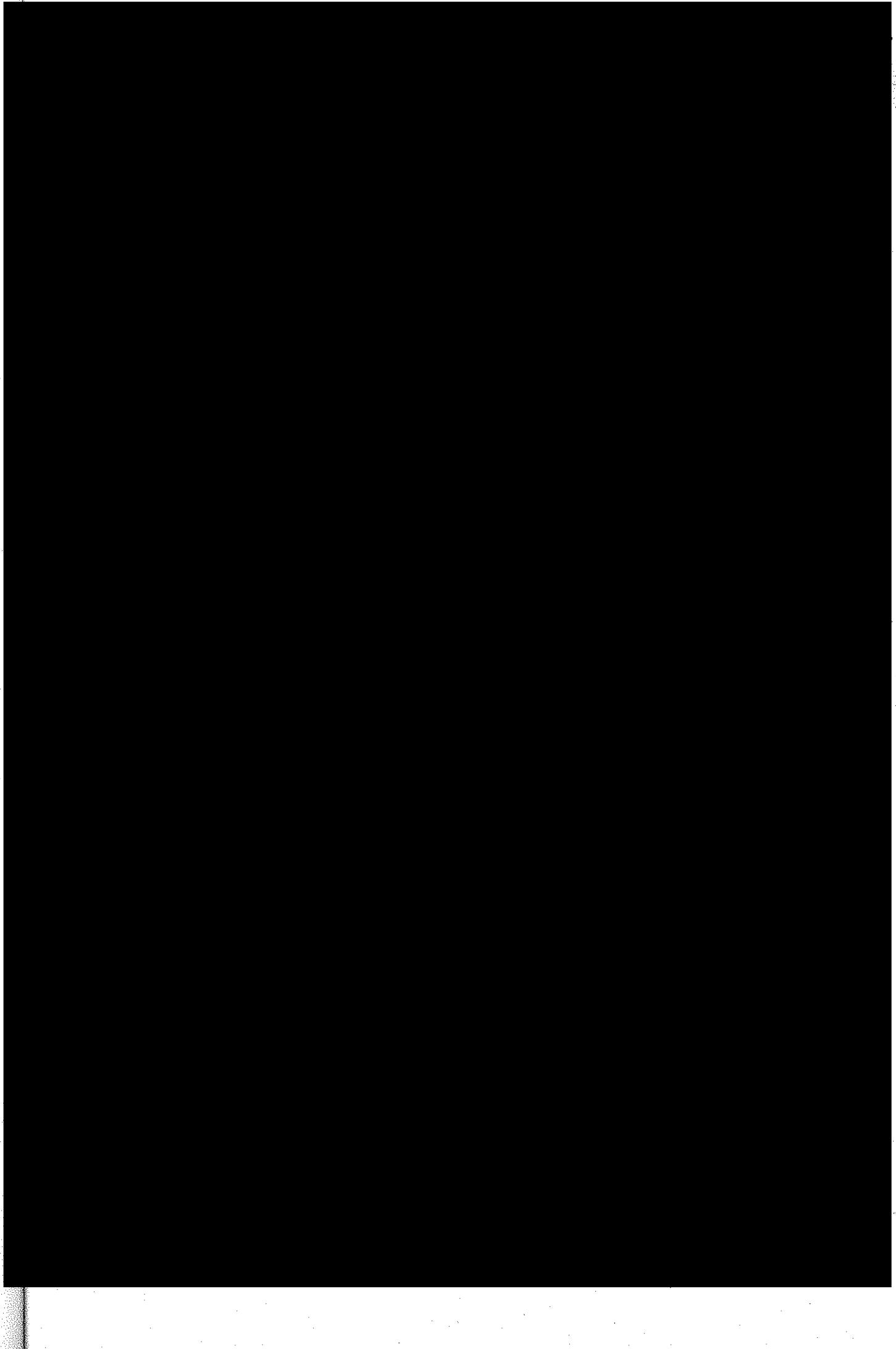
REGNATO

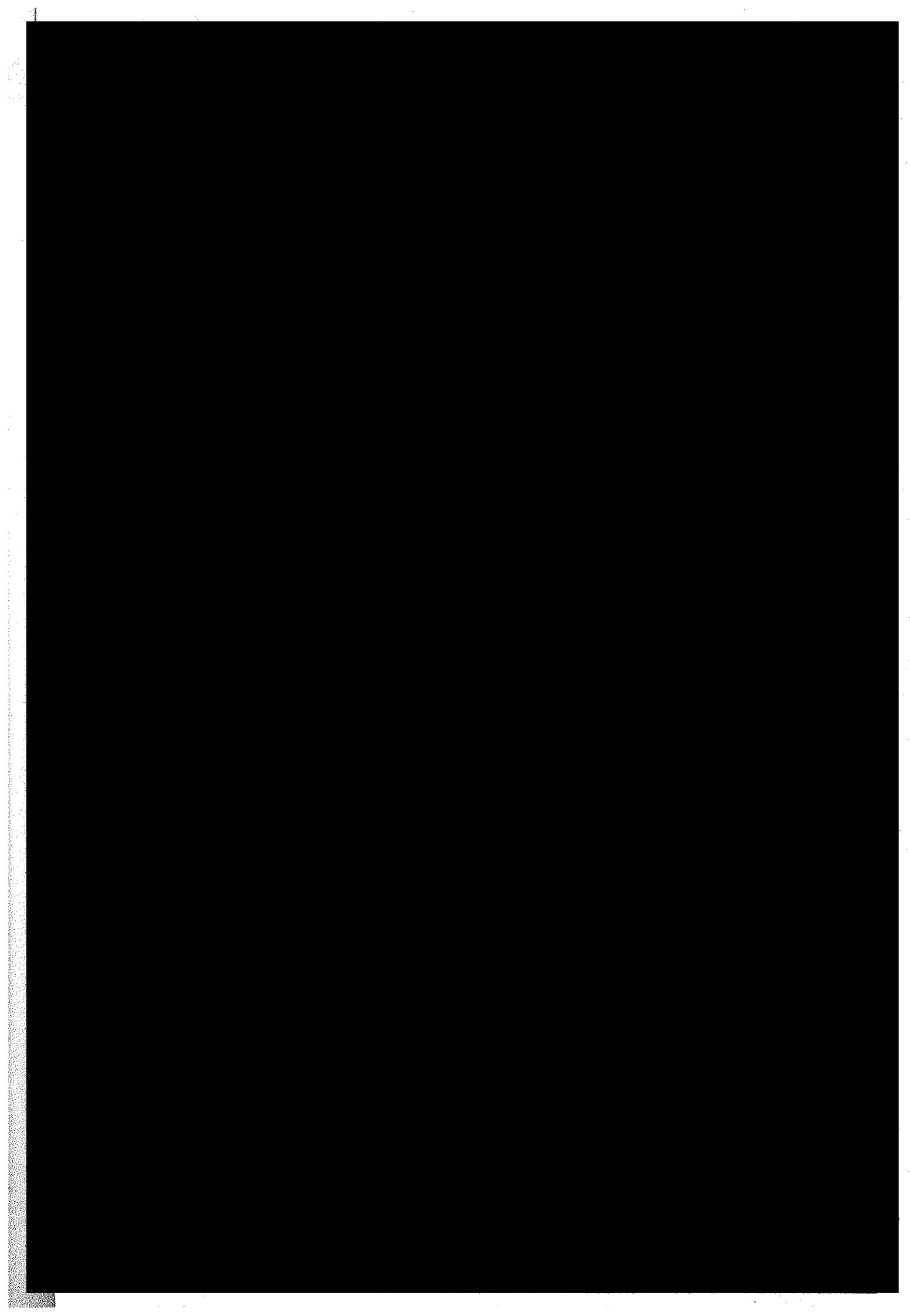
L'ITALIA

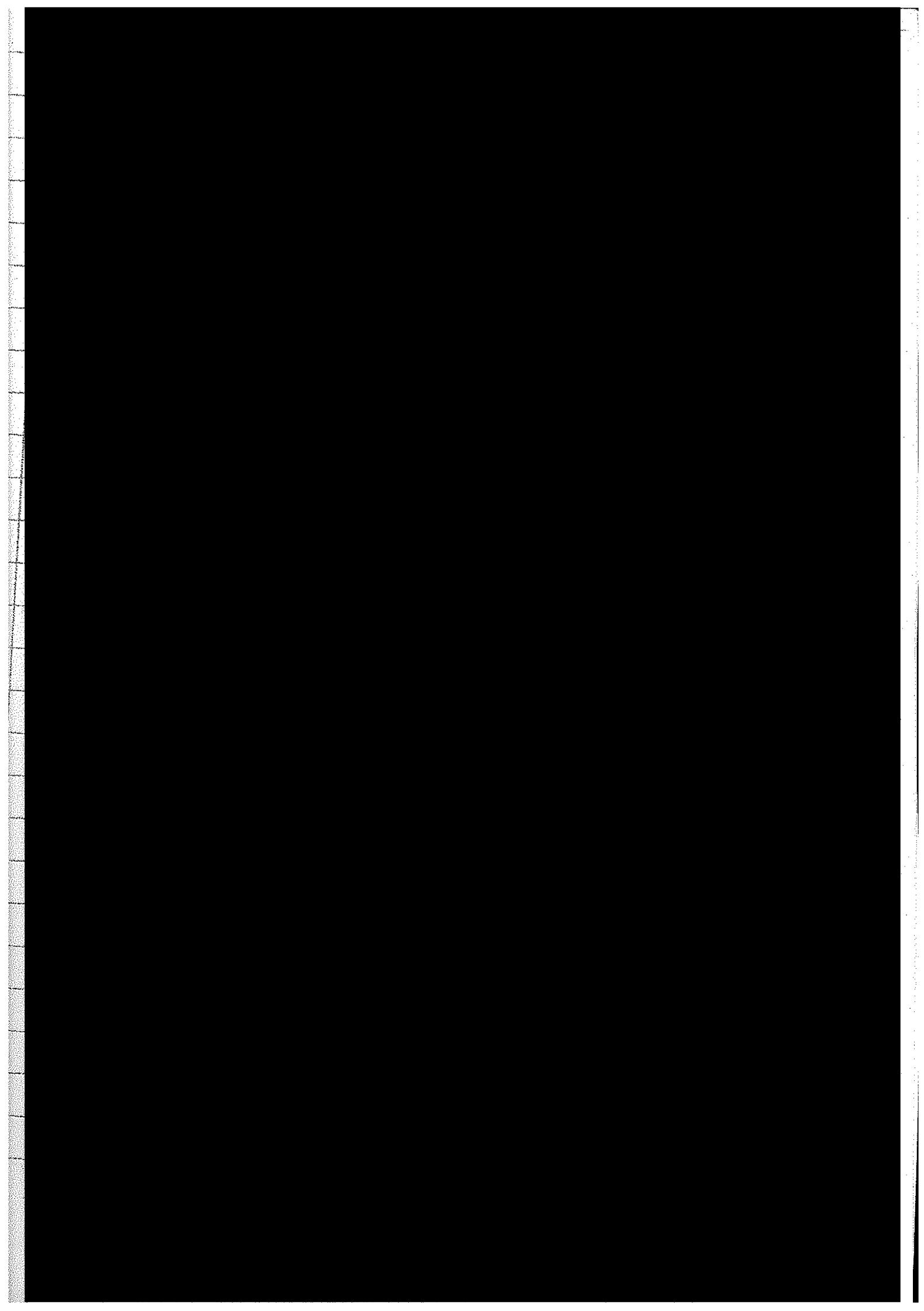
CERTIFICATE











CONTRATTO DI LOCAZIONE

L'anno 2008 e questo di 24 del mese di dicembre in Firenze, tra i signori:

in prosieguo designato conduttore, dall'altra,

si conviene e si stipula

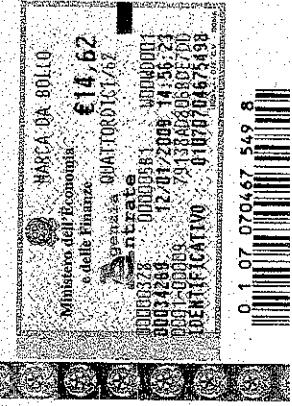
1)

che accetta, il quartiere uso abitativo posto in Firenze Via E.

Visconti Venosta n. 84, al piano terra, composto di tre vani più servizi.

La locazione inizia il **01/01/2009** ed avrà la durata di quindici anni; alla prima scadenza si intenderà rinnovato salvo le ipotesi di diniego previste dall'art.3 della Legge 431/98 da comunicarsi nel termine di sei mesi dallo stesso previsto.

2) L'immobile dovrà essere destinato esclusivamente ad uso di civile abitazione dal sig. [REDACTED] con divieto di usi diversi. Il conduttore non potrà sublocare, neppure parzialmente, l'unità immobiliare, né farla abitare od utilizzare a qualsiasi titolo da



Dear Mr. & Mrs. George
Montgomery

persone diverse, né dare in comodato in tutto od in parte l'unità immobiliare, né cedere il contratto di locazione, pena la risoluzione di diritto del presente contratto. Ove il conduttore cessi di abitare stabilmente l'immobile la locazione si risolverà di diritto.

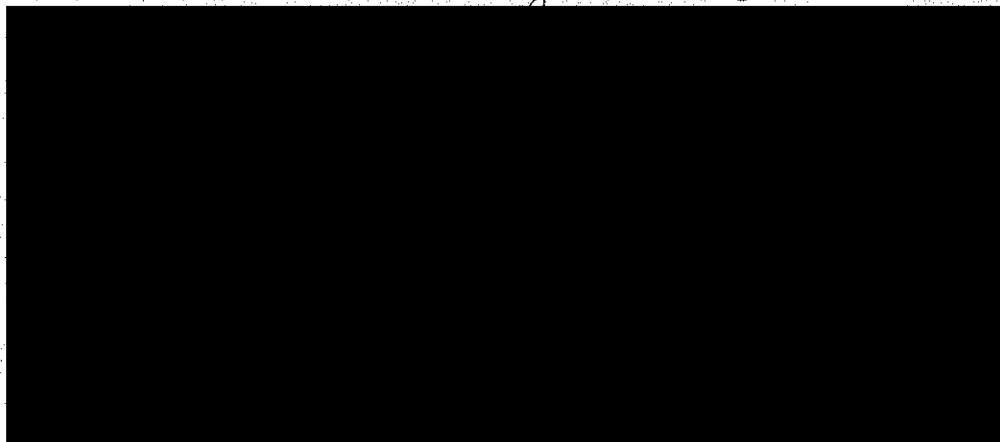
- 3) Il canone annuo di locazione viene concordemente pattuito in € 3.000,00 (tremila/00) da versarsi in rate trimestrali anticipate, entro il giorno 10 del primo del mese del trimestre, di € 750,00. Il canone sarà aggiornato ogni anno in proporzione alle variazioni in aumento dell'indice ISTAT "costo vita". Il conduttore non potrà per nessun motivo ritardare il pagamento del canone e degli oneri accessori e non potrà far valere alcuna eccezione od azione se non dopo il pagamento delle rate scadute. Sulle rate di canone e sugli oneri accessori non pagati entro la scadenza pattuita sarà dovuto, senza necessità di richiesta o di costituzione in mora da parte dei locatori, un interesse pari a quello legale.
- 4) Il conduttore dichiara di conoscere l'immobile in quanto già attualmente a lui locato e dichiara che è adatto al proprio uso, in buono stato di manutenzione ed esente da difetti; si impegna a riconsegnarlo alla scadenza del contratto nell'identico stato in cui l'ha ricevuto, salvo il deperimento d'uso, pena il risarcimento del danno. Il conduttore non potrà apportare alcuna modifica, innovazione, miglioria od addizione all'immobile locato senza il preventivo consenso scritto dei locatori. Quanto alle eventuali migliorie ed addizioni che venissero comunque eseguite anche con la tolleranza dei locatori, questa avrà facoltà di ritenerle senza corrispondere alcuna indennità o compenso, cui il

conduttore espressamente rinuncia, salvo il diritto dei locatori di chiedere la riduzione in pristino al termine della locazione.

- 5) Restano a carico del conduttore, che se le assume e si obbliga a provvedervi, tutte le manutenzioni ordinarie e le riparazioni di ordinaria manutenzione relative all'immobile. Sono interamente a carico del conduttore le spese relative alla fornitura dell'acqua, del gas, dell'energia elettrica, nonché a tutte le altre forniture dei servizi comuni condominiali.
- 6) Il conduttore esonera espressamente i locatori da ogni responsabilità per danni diretti ed indiretti che potessero derivargli dalla cosa locata dal fatto od omissione di altri inquilini o di terzi.
- 7) Nel caso in cui i locatori intendessero vendere l'immobile locato, il conduttore dovrà consentire la visita all'unità immobiliare una volta la settimana per almeno due ore, escluso i giorni festivi.
- 8) Il mancato pagamento dei canoni entro 10 giorni dalla scadenza ed il mancato pagamento dei rimborsi entro 20 giorni dalla richiesta (salvo ove applicabile, la disposizione dell'art. 55 Legge 27/07/1978 n. 392), la violazione da parte del conduttore degli obblighi e/o divieti a suo carico previsti ai patti n. 2-3-4 e 5 del presente contratto, l'abuso sotto qualsiasi forma della cosa locata, l'adibirla ad un uso diverso a quello per cui è stata concessa, produrrà la risoluzione di diritto del presente contratto.
- 9) A tutti gli effetti, anche esecutivi, del presente contratto, il conduttore elegge domicilio nel quartiere locato in Firenze, Via E. Visconti Venosta n. 84 e, ove egli più non vi abiti, presso l'Ufficiale

Giudiziario capo dell'Ufficio unico presso la Corte di Appello di Firenze, presso il quale i locatori potranno eseguirgli qualsiasi comunicazione e notificazione.

- 10) Qualsiasi modifica al presente contratto può aver luogo ed essere provata unicamente per atto scritto.
- 11) Le spese di bollo relative al presente contratto ed alle quietanze per le ricevute conseguenti sono a carico del conduttore. La spesa di registrazione del presente contratto e quella per le annualità future verrà sostenuta dal conduttore e dai locatori a perfetta metà.
- 12) Per quanto non previsto dal presente contratto le parti fanno espresso rinvio alle disposizioni del Codice Civile ed alle vigenti norme.



Si approvano espressamente le clausole: 2 (uso); 3 (solve et repete); 4 (divieto modifiche, rinuncia indennità); 5 (spese); 6 (esonero responsabilità); 8 (rinuncia rimborsi, risoluzione); 9 (elezione domicilio); 10 (forma scritta).=

REGISTRAZIONE
Il 15/01/09 al N° 162 Serie 3 A
Versati Euro 67,00 -

IL RESPONSABILE
A.R.
Carlo Mancioli

