

Relazione di stima dell'immobile sito in Firenze di proprietà dell'ICE.

Firenze, Via Quintino Sella 67/69

INDICE

PARTE I – DESCRIZIONE GENERALE DEL BENE	2
1 Notizie di carattere generale.....	2
1.1 Caratteristiche dell'edificio.....	3
1.2 Caratteristiche delle unità immobiliari	4
1.2.1 Unità principale a destinazione terziaria (Unità A).....	4
1.2.2 Unità a destinazione parcheggio e verde privato (Unità B)	5
1.3 Utilizzo attuale.....	5
1.4 Identificazione catastale.....	5
1.5 Consistenza.....	6
PARTE II – DESCRIZIONE TECNICO - LEGALE DEL BENE	6
2 Quadro normativo vigente.....	6
3 Applicazione norme cogenti	6
4 Descrizione urbanistica	6
4.1 Generalità	6
4.2 Destinazione urbanistica	6
4.3 Prescrizioni urbanistiche.....	7
4.4 Vincoli urbanistici	7
5 Certificazioni di conformità	7
6 Servitù ed altri diritti reali	7
PARTE III – PROCESSO DI VALUTAZIONE	8
7 Criteri e metodologie estimative.....	8
8 Individuazione dello scopo della stima	8
9 Analisi del mercato immobiliare.....	8
9.1 Analisi generale del mercato.....	8
9.2 Analisi del segmento di mercato di riferimento.....	9
10 Metodologia estimativa adottata: esposizione del procedimento	9
11 Determinazione dei valori.....	11
11.1 UNITA' A.....	11
11.2 UNITA' B.....	12
CONCLUSIONI.....	13

PREMESSA

L' Istituto nazionale per il Commercio Estero, in seguito denominato ICE, con accordo di collaborazione n. 11497 del 20/03/2012 ha conferito all' Agenzia delle Entrate l'incarico di determinare il più probabile valore di mercato dell'

immobile sito in Firenze, Via Quintino Sella, 67/69

necessario alla definizione della base d'asta per l'alienazione.

L'immobile in oggetto è costituito da due unità immobiliari: la prima a destinazione terziaria con accesso principale dal civico 67, indicata nella presente stima come *Unità A*, la seconda destinata a parcheggio e verde privato con accesso dal civico 69, indicata come *Unità B*.

Per un corretto espletamento dell'incarico ricevuto, si è provveduto a reperire tutte le notizie utili, acquisendo documentazione presso gli archivi catastali dell' Ufficio Provinciale di Firenze. In seguito, effettuato l'opportuno sopralluogo interno ed esterno in data 21.03.2013, al fine di accertare la consistenza e le caratteristiche del bene oggetto di stima ed eseguite le opportune indagini di mercato, si è provveduto a redigere la presente relazione tecnico estimativa.

La documentazione su cui si è basata la presente stima era quella raccolta in occasione della stima eseguita per il medesimo immobile in data 8/07/2010, fornita dall'Ufficio territoriale dell' Istituto nazionale per il Commercio Estero e dagli Uffici del Provveditorato alle Opere Pubbliche per la Toscana, la seguente documentazione:

- a) Atto di Compravendita, Notaio Matella, rep. 5636/765, in data 12/03/1987 con cui l'ICE acquistava il bene in valutazione;
- b) Permesso di costruire prot. 55857/2007 in data 22/10/2007 per opere di adeguamento funzionale e impiantistico sul bene in valutazione;
- c) Tavole in formato dwg con la rappresentazione grafica dello stato esistente, di progetto e sovrapposto, allegati al permesso di costruire di cui sopra;
- d) Dichiarazione di conformità degli impianti elettrici e meccanici, Ditta CA.GI.BA. snc di Firenze, datata 8/06/2010;
- e) Dichiarazione di conformità dell'impianto di condizionamento, Ditta CA.GI.BA. snc di Firenze, datata 8/06/2010;
- f) Verbale di primo avviamento dell'impianto di condizionamento, Ditta MA.GE snc di Firenze, in data 27/06/2010.

PARTE I – DESCRIZIONE GENERALE DEL BENE

1 NOTIZIE DI CARATTERE GENERALE

L'immobile è ubicato in Via Quintino Sella, nel tratto prossimo a Via del Campofiore, con ingresso dai civici 67 e 69, quest'ultimo per passo carrabile autorizzazione Comune di Firenze n. 704. La zona in cui è situato l'immobile è

semicentrale, denominata Madonnone - San Salvi - Bellariva e posta a Sud rispetto al Centro Storico di Firenze, delimitata a Sud dal Lungarno Colombo, a Nord dal quartiere di Coverciano, a Ovest da via del Campofiore, rilevante direttrice stradale che collega al centro cittadino i quartieri di Campo di Marte e Coverciano.

La zona è densamente edificata e caratterizzata dalla presenza di un'edilizia residenziale di tipo civile realizzata a partire dai primi anni del novecento con un massiccio sviluppo tra gli anni '50 e '70'. I luoghi rilevanti della zona sono il lungarno Colombo con i suoi giardini, l'area di Bellariva con i suoi impianti sportivi e, infine, l'area di San Salvi (ex ospedale psichiatrico di Firenze) che ospita attualmente uffici e strutture sanitarie della ASL, sedi universitarie e ampie aree a verde. La zona a prevalente destinazione residenziale è, dotata di numerosi esercizi commerciali e uffici pubblici e privati, da ritenersi discretamente appetibile per le destinazioni citate.

Il punto in cui è situato l'immobile in stima è ben collegato dai mezzi pubblici con le altre zone della città, in particolare dalle linee cittadine ATAF, oltre che con i comuni a Sud di Firenze attraverso le linee extraurbane, con fermate prossime all'immobile. Agevole risulta la raggiungibilità dell'immobile con mezzo privato dalle altre parti di Firenze e da fuori comune, per la prossimità dello stesso ad assi viari principali quali il lungarno Colombo, la circonvallazione dei Viali e Via del Campofiore prima detta.

Si evidenzia la difficoltà di parcheggio alle auto private in prossimità dell'edificio in esame in quanto insufficienti gli spazi presenti per la nota carenza di box e posti auto di pertinenza delle abitazioni della zona. Tale carenza di parcheggio è stata in parte migliorata con la recente realizzazione del parcheggio multipiano nella vicina (500 m) Piazza Alberti.

1.1 Caratteristiche dell'edificio

L'edificio, a pianta trapezia, è disposto su sei piani fuori terra e due seminterrati. Il prospetto principale si sviluppa su via Quintino Sella mentre quello posteriore su piazzale ad uso parcheggio e verde privato. Confina a Est e Ovest con altri edifici condominiali.

La sua costruzione è databile intorno alla fine degli anni '60.

L'edificio ha destinazione promiscua, residenziale, terziaria e commerciale. Esso risulta disimpegnato da un vano scala dotato di impianto di ascensore. Il fabbricato presenta un adiacente piazzale ad uso parcheggio e verde privato, con accesso protetto da sbarra, di proprietà ICE e, dunque, compreso nelle unità in valutazione, con diritto di passo per l'unità a destinazione commerciale posta al piano seminterrato.

La struttura portante è in cemento armato gettato in opera, le tamponature e i divisori interni in muratura, intonacata e tinteggiata. La facciata principale è rivestita con mattonelle in pietra (15X25 cm) e cemento a "faccia vista". Il tetto, in piccola parte piano, è del tipo a falde con manto di copertura in cotto. I solai sono del tipo misto cemento armato e laterizio.

Gli infissi dei piani destinati ad ufficio sono di alluminio e vetri mentre quelli dei piani residenziali sono in legno e vetri con tapparelle avvolgibili in legno.

Gli impianti comuni del fabbricato sono: accumulo e sollevamento acqua potabile, riscaldamento, impianto a gas per la produzione di acqua calda, rete fognaria dotata di fosse biologiche, impianto elettrico.

Lo stato manutentivo dell'edificio e delle parti comuni risulta normale per l'epoca di costruzione. In alcuni punti della facciata, seppure limitati, il cemento armato presenta distacchi del copriferro (parte tergo dell'edificio).

1.2 Caratteristiche delle unità immobiliari

1.2.1 Unità principale a destinazione terziaria (Unità A)

Ufficio prospiciente Via Quintino Sella, accessibile dal vano scala condominiale al civico 67 e dal piazzale ad uso parcheggio al civico 69; l'unità immobiliare è dislocata su due piani (piano rialzato e primo) con accesso diretto dal vano scala sia per gli ambienti al piano rialzato che al primo, attraverso portoncino di ingresso in legno. Il collegamento fra i due piani avviene, oltre che attraverso il vano scala condominiale, mediante scala interna in metallo e legno con parapetto in vetro. La porta d'accesso dal piazzale è in alluminio e vetri con maniglione antipanico. Dalla suddetta porta si giunge al piazzale, posto a quota inferiore, attraverso scala in pietra dotata di servo scala per disabili.

La distribuzione interna appare razionale e funzionale alle attività terziarie che vi si svolgono.

Al piano rialzato sono presenti tre ampi ambienti, più uno meno esteso, attrezzato e adibito attualmente a cucina/mensa. Gli ambienti sono disimpegnati da un corridoio centrale e dotati di servizi igienici e locali accessori.

Sono, inoltre, presenti tre servizi igienici, uno dei quali per disabili, e due ripostigli, di cui uno ospita attualmente il quadro elettrico mentre il più piccolo ospita l'armadio dell'impianto di trasmissione dati. Al piano primo sono presenti nove ambienti e un servizio igienico disimpegnati da un corridoio centrale. All'ingresso dal vano scala al piano primo è attrezzata un'area di accoglienza e un'area di attesa.

L'unità immobiliare è, infine, dotata di un locale tecnico al piano seminterrato che ospita attualmente il vecchio impianto di condizionamento, impianto ormai dismesso.

I divisori interni sono tutti in muratura se si escludono gli ambienti al piano primo, prospicienti la via Quintino Sella, costituiti da pareti mobili in alluminio e vetri ambrati messi in sicurezza. Tutti gli infissi, esterni e interni, sono in alluminio e vetri, fatta eccezione per i servizi e i ripostigli con struttura in alluminio e pannelli in plastica. Alcuni infissi esterni sono dotati di tende motorizzate. La porta di accesso al piano primo è blindata.

I disimpegni e i locali accessori sono controsoffittati.

I pavimenti degli ambienti principali sono rivestiti con parquet, i servizi e il ripostiglio più piccolo con ceramica (20X20 cm), i corridoi, la zona attesa e accoglienza e il secondo ripostiglio con lastre in gres (40X60 cm). Gli zoccolini sono in parte in legno, in parte in PVC.

I servizi presentano rivestimento in ceramica (20X20 cm), i divisori e le tamponature esterne in muratura con intonaco civile.

L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico, impianto di climatizzazione (riscaldamento e raffreddamento estivo), impianto videocitofono, impianto di trasmissione dati e telefonico, impianto di controllo accessi. Tutti gli impianti, di recente realizzazione, appaiono in ottime condizioni (gli impianti elettrico e di climatizzazione sono dotati di Dichiarazione di conformità come da documentazione fornita dalla committenza).

Lo stato manutentivo complessivo dell'unità in esame può ritenersi ottimo.

1.2.2 Unità a destinazione parcheggio e verde privato (Unità B)

Trattasi di area urbana con accesso, tramite passo carrabile dotato di sbarra, dal civico 69 di via Quintino Sella. Il collegamento dalla pubblica via avviene tramite passaggio coperto di proprietà condominiale.

L'area è recintata da muri in cemento armato e laterizio di altezza circa 3,50 e confina su un lato con il fabbricato dell'unità A e sugli altri lati con altre proprietà.

Le superfici scoperte su cui transitano o sostano le autovetture sono pavimentate con ghiaio, le restanti aree sono tenute a verde con alberi di alto fusto che assicurano un sufficiente ombreggiamento degli spazi sottostanti.

L'area è dotata di impianto di illuminazione.

Gli spazi destinati alla sosta degli autoveicoli non sono delimitati. Tuttavia, la disponibilità di posti auto, valutata in sede di sopralluogo, escluse le aree a verde occupate da alberi di alto fusto, gli spazi di manovra indispensabili per rendere agevole la manovra, ammonta a quattordici unità.

Non si ritiene, dati i vincoli urbanistici, che la capacità di posti auto rilevata possa essere ulteriormente ampliata.

1.3 Utilizzo attuale

Dalle risultanze del sopralluogo si rileva che le unità immobiliari non sono più utilizzate dall'Istituto nazionale per il Commercio Estero a partire da gennaio 2013.

1.4 Identificazione catastale

Le unità immobiliari sono rappresentate come segue al Catasto Terreni del Comune di Firenze

Unità	Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie mq.	Reddito Euro	
						domenicale	agrario
A	105	187	Ente urbano	-	360	-	-
B	105	327	Ente urbano	-	560	-	-

Le unità immobiliari sono rappresentate come segue al Catasto Fabbricati del Comune di Firenze

Unità	Foglio	Particella	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita Euro
A	105	187	18	2	A/10	7	10,5 vani	6.371,79
B	105	327		2	F/1			

1.5 Consistenza

Per la determinazione delle consistenze sono state utilizzate le superfici calcolate, ai sensi del DPR 138/98, sulla base delle planimetrie catastali masterizzate e delle planimetrie fornite dalla parte, con l'ausilio di misurazioni dirette di controllo effettuate in sede di sopralluogo.

Si rilevano le seguenti consistenze al lordo delle murature esterne ed interne ragguagliate e arrotondate al metro quadrato, escludendo i beni comuni non censibili indicati precedentemente e i locali tecnici e, pertanto, come di seguito:

Descrizione	Quantità (mq)	Coefficiente di ragguaglio	Superficie (mq)
Unità A (ufficio e locali accessori piano rialzato)	168	1,00	168
Unità A (ufficio e locali accessori piano primo)	340	1,00	340
Unità A			508
Unità B	560	1,00	560

PARTE II – DESCRIZIONE TECNICO - LEGALE DEL BENE

2 QUADRO NORMATIVO VIGENTE

Dall'esame della documentazione prodotta e da indagini eseguite non risultano contesti normativi rilevanti ai fini della valutazione dei beni da stimare.

3 APPLICAZIONE NORME COGENTI

Non risultano in essere allo stato attuale comunicazioni, ordinanze o deliberazioni relative all'utilizzo dei beni.

4 DESCRIZIONE URBANISTICA

4.1 Generalità

Piano Regolatore Generale di Firenze, Variante Generale adottata con Delibera del C.C. n. 604 del 12.07.1993, approvata dalla Regione Toscana con Delibera n. 385 del 02.12.1997 (pubblicazione sul B.U.R.T. n. 3 del 21.01.1998) e presa d'atto del C.C. Delibera n. 141 del 09.02.1998 (pubblicazione sul B.U.R.T. n. 8 del 25.02.1998).

4.2 Destinazione urbanistica

Secondo il P.R.G. vigente l'edificio e l'area urbana rientrano nel "Centro storico fuori le mura" (Zona A3), così come indicato dall'art. 15 delle NTA. L'edificio (Unità A) è classificato di Classe 6 ossia "Edifici realizzati in epoca successiva a quella di formazione del tessuto edilizio, che presentano caratteri e allineamenti incompatibili con il contesto" e, quindi, normato dall'art. 23.

L'area urbana (Unità B) è classificata come area di Classe 9 ossia "aree destinate a verde privato e ad aree di pertinenza di edifici pubblici e privati" e normata dall'art. 26.

Il fabbricato è stato edificato a seguito di Licenza Edilizia n. 2168 in data 31/08/1968 e successiva variante n. 1524 del 6/07/1970 e n. 2540 in data 11/12/1971.

Per l'unità A, comprese le parti condominiali, sono state presentate domanda di condono prot. 65642 in data 26/03/1986 e prot. 100117 del 16/09/1986.

Permesso di costruire prot. 55857/2007 in data 22/10/2007 per opere di adeguamento funzionale e impiantistico a carico dell'unità A. Alla data della presente valutazione non risulta depositata la comunicazione di fine lavori.

4.3 Prescrizioni urbanistiche

Per l'edificio l'art. 23 delle NTA prevede.

Sono edifici in classe 6 gli edifici realizzati in epoca successiva a quella di formazione del tessuto edilizio che presentano caratteri, volumi e allineamenti non compatibili con il contesto.

Su tali edifici si ammettono interventi fino alla ristrutturazione edilizia, da attuarsi mediante intervento edilizio diretto.

Si ammettono altresì per intervento edilizio diretto la sostituzione edilizia o la ristrutturazione urbanistica qualora la superficie utile lorda prevista non superi i 500 mq e siano rispettate le prescrizioni indicate.

Per l'area urbana l'art. 26 delle NTA prevede:

Salvo i casi esplicitamente previsti dalle presenti norme, le aree inserite in classe 9 sono inedificabili e devono essere mantenute a cura dei proprietari, in particolare per ciò che concerne le alberature e le sistemazioni a verde.

4.4 Vincoli urbanistici

Allo stato attuale le prescrizioni urbanistiche di cui ai punti 4.2 e 4.3 non permettono incrementi di volumi nelle unità immobiliari descritte.

5 CERTIFICAZIONI DI CONFORMITÀ

La parte committente ha prodotto:

- a) Dichiarazione di conformità degli impianti elettrici e meccanici, Ditta CA.GI.BA. snc di Firenze, datata 8/06/2010;
- B) Dichiarazione di conformità dell'impianto di condizionamento, Ditta CA.GI.BA. snc di Firenze, datata 8/06/2010;

6 SERVITÙ ED ALTRI DIRITTI REALI

Con l'atto di acquisto è costituita a favore dell'unità B, a carico del passaggio coperto di proprietà condominiale distinto con la particella 187, servitù di passaggio con ogni mezzo.

Con lo stesso atto di acquisto è costituita a favore dell'unità distinta con la particella 187 sub. 13, a carico dell'unità B, servitù di passaggio con ogni mezzo.

Tale servitù passiva non si ritiene incida in maniera significativa sul valore dell'unità interessata.

PARTE III – PROCESSO DI VALUTAZIONE

7 CRITERI E METODOLOGIE ESTIMATIVE

Per quanto riguarda la scelta dei criteri di stima da adottare bisogna premettere che si tratta di determinare il valore venale in comune commercio dei beni in esame, cioè quel valore che in una libera contrattazione tra una pluralità di operatori economici, avrebbe la maggior probabilità di segnare il punto di incontro tra domanda e offerta.

Gli aspetti economici sotto i quali può essere riguardato un bene sono connessi allo scopo per il quale la perizia viene effettuata.

Nel caso in esame l'aspetto economico è chiaramente individuato dal "*più probabile valore di mercato*", da determinarsi all'attualità.

La dottrina estimale indica per la determinazione del valore di mercato due diversi procedimenti, aventi per fondamento logico la comparazione (*unicità del metodo estimale*): il primo *diretto o sintetico*, il secondo *indiretto od analitico*.

Il procedimento diretto può trovare concreta attuazione secondo diversi procedimenti estimali tra i quali appare logico privilegiare, per il caso in esame, quello del "*confronto*" con prezzi unitari di beni analoghi od assimilabili.

Per quanto riguarda i procedimenti indiretti, il più noto è quello per "*capitalizzazione dei redditi*".

Sinteticamente esso si articola nella capitalizzazione iniziale, al saggio di fruttuosità indicato dal mercato, dei redditi ordinari futuri, quali si prevede possano essere ricavati dal bene oggetto di stima in un libero mercato locativo.

Nel caso in esame, in considerazione delle caratteristiche delle unità immobiliari, si è dell'avviso che il criterio più idoneo sia quello comparativo che si fonda sull'analisi delle caratteristiche del bene in esame e di quelle di beni analoghi di prezzo noto e riferiti all'epoca della stima.

Nello specifico è stato rintracciato un sufficiente numero di dati di compravendita relativi ad immobili di analoghe caratteristiche, appartenenti allo stesso segmento di mercato, di consistenza simile, costituenti pertanto un campione di dati sufficientemente omogeneo ed attendibile.

8 INDIVIDUAZIONE DELLO SCOPO DELLA STIMA

Lo scopo della stima è l'individuazione del più probabile valore di mercato dell'immobile in argomento, con riferimento all'attualità e alle condizioni indicate nella richiesta (stima eseguita nello stato di fatto in cui si trova il bene), necessaria alla definizione della base d'asta per l'alienazione.

9 ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE

9.1 Analisi generale del mercato

L'andamento del mercato immobiliare delle compravendite nella città di Firenze è risultato vivace ed in costante crescita fino all'inizio del 2007, quando si è registrata una fase di stasi in corrispondenza con il rallentamento dell'economia nazionale, protrattasi per tutto l'anno e nei primi mesi del 2008. Dalla seconda parte del 2008 e per tutto il 2012 il mercato ha registrato una discesa, a seguito della crisi finanziaria mondiale che, fra le tante conseguenze, ha comportato anche difficoltà di erogazione di credito da parte degli istituti bancari.

9.2 Analisi del segmento di mercato di riferimento

La vistosa contrazione delle compravendite riscontrata, già a partire dal 2009, ha avuto dimensioni più contenute in ambito cittadino rispetto alla provincia ed in particolare il mercato ha mostrato maggiore tenuta nel centro storico e nei quartieri di pregio, soprattutto per unità a destinazione residenziale.

Nello specifico il segmento di mercato delle unità a destinazione terziaria nel comune di Firenze ha mostrato ad oggi caratteristiche di sufficiente dinamicità. Il segmento di mercato dei box e dei posti auto, per il contenuto impegno economico che richiede agli investitori, ha mostrato nel comune di Firenze una sostanziale tenuta sia in termini di volumi di compravendita che sul fronte dei prezzi di scambio. Tale fenomeno è apparso ancora più evidente nelle zone centrali e semicentrali che registrano una perdurante domanda insoddisfatta di parcheggio privato.

Le indagini di mercato, per il reperimento di prezzi da assumere come riferimento, sono state svolte per immobili destinati ad uffici, box e posti auto scoperti.

Sono risultati i seguenti valori di mercato:

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare redatto dall'Agenzia del Territorio (riferimento 2° semestre 2012) riporta i seguenti dati economici:

FIRENZE - Zona C7 - Fascia Semicentrale - Microzona catastale 15 - MADONNONE-S.SALVI-BELLARIVA

Tipologia	Stato	Minimo €/mq	Massimo €/mq
Uffici	Normale	2.600,00	3.700,00
Box*	Unico	2.200,00	3.500,00

* L'Osservatorio del Mercato Immobiliare non valorizza le tipologie "posti auto coperti" e "posti auto scoperti"

10 METODOLOGIA ESTIMATIVA ADOTTATA: ESPOSIZIONE DEL PROCEDIMENTO

Per l'unità A, considerate le caratteristiche del bene e dello specifico segmento di mercato, le ricerche sono state estese all'intero comune di Firenze.

Si è, quindi, proceduto con lo sviluppo del procedimento comparativo pluriparametrico derivato dal "Market Comparison Approach" (MCA), fondato sull'assunto che il prezzo di un immobile può essere considerato come la

somma di una serie di prezzi componenti, ciascuno collegato ad una specifica caratteristica apprezzata dal mercato immobiliare.

La procedura adottata viene esplicitata nelle tabelle allegate che fanno parte integrante della presente stima.

Nello specifico si riportano brevi note di commento delle operazioni compiute:

Scheda assemblaggio campione

Con tale scheda vengono individuate le caratteristiche maggiormente apprezzate dal mercato immobiliare, distinguendole fra quelle generali degli edifici e quelle specifiche delle unità immobiliari, relative all'immobile oggetto di stima (*Subject*) ed a quelli individuati idonei per la comparazione (*Comparable*).

In particolare i *comparable* sono stati individuati sulla base di atti di compravendita avvenuti negli anni 2011-2012, relativi ad unità immobiliari di caratteristiche intrinseche ed estrinseche similari a quella in esame.

Scheda test di ammissibilità

In questo elaborato si verificano i dati di quei *comparable* eventualmente relativi ad una diversa epoca ed una diversa zona OMI, rispetto ad un "range di ammissibilità" individuato dall'intervallo dei valori OMI della zona nella quale ricade il *Subject* (valori minimo e massimo adeguati in relazione ai costi medi di ristrutturazione necessari per passare dallo stato di manutenzione scadente allo stato normale e dallo stato di manutenzione normale allo stato ottimo).

A seguito di questa operazione di riallineamento dei prezzi in riferimento all'epoca di stima e di omogeneizzazione degli immobili posti in zone diverse, si escludono le unità immobiliari che presentano prezzi esterni al suindicato range.

Tabella dei dati

In questa tabella di traducono in punteggi e quantità le caratteristiche degli edifici e delle unità immobiliari ammissibili, unitamente a quelle dell'oggetto di stima.

Tabella dei prezzi marginali

Con questo elaborato vengono determinati i prezzi marginali di ciascun *comparable*, derivati dal prodotto fra il prezzo ragguagliato degli stessi (Pci) ed un coefficiente espresso in percentuale (Kci) dedotto dall'analisi dei vari aspetti del mercato immobiliare e dalla letteratura in materia, con esclusione della caratteristica rappresentata dalla consistenza ragguagliata il cui prezzo marginale è espresso attraverso il prezzo minimo (Pmin) dei *comparable* (test ammissibilità) ed altresì con esclusione della caratteristica rappresentata dallo stato di manutenzione dell'unità immobiliare, il cui prezzo marginale è espresso in relazione al costo individuato nel *range di ammissibilità*.

Tabella di valutazione

Con questa tabella si provvede alla stima del più probabile valore di mercato dell'immobile in esame alla data attuale, mediante le seguenti operazioni:

- determinazione dei prezzi di mercato dei *comparable* variando le loro caratteristiche (generali e particolari) attraverso i "prezzi marginali", per renderle omogenee a quelle del *subject*; i prezzi unitari corretti rappresentano altrettanti valori unitari probabili dell'immobile in stima.
- calcolo del valore unitario medio del *subject* sulla base della media aritmetica dei prezzi unitari corretti dei *comparable*.

- calcolo dello scostamento percentuale dei singoli valori corretti rispetto a quello medio di cui sopra, eliminando eventualmente i *comparables* che si discostano in più o in meno per una percentuale maggiore del 15%, ordinariamente accettata per l'alea estimativa.
- calcolo definitivo del valore unitario medio del *subject* sulla base della media aritmetica dei prezzi unitari corretti dei *comparables* ammessi alla sintesi valutativa.

La valutazione dell'unità B è stata riferita alla destinazione di fatto a "parcheggio" che, in occasione di un'eventuale vendita, appare l'aspetto maggiormente apprezzato sul mercato immobiliare.

Le ricerche sono state confinate all'interno della medesima zona (OMI C7) e foglio (105), in cui è situato l'immobile, con riferimento a unità immobiliari con destinazione posto auto scoperto e posto auto coperto. Non si è ritenuto, pur in presenza di numerosi dati di mercato, di estendere le ricerche ad un ambito più ampio per la elevata variabilità dello specifico mercato da una zona all'altra. Con i suddetti presupposti, è stato possibile determinare il valore dell'area a parcheggio con stima comparativa diretta.

11 DETERMINAZIONE DEI VALORI

11.1 UNITA' A

La valutazione è stata effettuata partendo da cinque riferimenti di mercato individuati attraverso la consultazione di atti di compravendita trascritti in epoca recente. Si riportano i dati sintetici degli atti cui si faceva riferimento:

Comparable n. 1 - Atto di compravendita Notaio Lops, rep. 352001/30774 in data 23/07/2012.

Unità trasferite: Ufficio in Via Delle Panche, 140 (Fg. 24, part 98, sub. 517), consistenza 680 mq. Prezzo € 1.270.000,00. Prezzo unitario €/mq 1.867,65. Stato manutentivo normale.

Comparable n. 2 - Atto di compravendita Notaio Rubiera, rep. 94968/21850 in data 29/06/2012.

Unità trasferite: Ufficio in Via A. Volta, 104 (Fg. 78, part 177, sub. 505), consistenza 373 mq. Prezzo € 1.000.000,00, Prezzo unitario €/mq 2.680,97. Stato manutentivo normale.

Comparable n. 3 - Atto di compravendita Notaio Volkhart, rep. 22860/9030 in data 07/09/2012.

Unità promesse in vendita: Ufficio in Via Leone X, 3 (Fg. 76, part 14, sub. 500), consistenza 1064 mq. Prezzo € 2.900.000,00, Prezzo unitario €/mq 2.725,56. Stato manutentivo normale.

Comparable n. 4 - Atto di compravendita Notaio Romoli, rep. 31364/16283 in data 12/05/2011.

Unità trasferite: Ufficio in Via Ricasoli, 26 (Fg. 161, part 75, sub. 511), consistenza 340 mq. Prezzo € 1.000.000,00. Prezzo unitario €/mq 2.941,18. Stato manutentivo normale.

Comparable n. 5 - Atto di compravendita Notaio Gunnella, rep. 29251/12178 in data 27/07/2011.

Unità trasferite: Ufficio in Via O. da Pordenone, 26 (Fg. 43, part 278, sub. 95), consistenza 368 mq. Prezzo € 700.000,00. Prezzo unitario €/mq 1.902,17. Stato manutentivo normale.

Dalle risultanze delle tabelle di valutazione elaborate (Allegato n. 1) con la procedura derivata dal Market Comparison Approach, all'unità A è stato attribuito il seguente valore unitario:

Vunit. Unità A: **€/mq 3.010,93**

$V_{\text{Unità A}} = 508 \text{ mq} \times 3.010,93 \text{ €/mq} = \text{€ } 1.529.552,44$ **in c.t. 1.530.000,00 €**

11.2 UNITA' B

Le ricerche di mercato hanno fornito esito negativo per quanto attiene a posti auto scoperti compravenduti recentemente nella zona OMI C7.

Positivo, invece, è stato l'esito delle ricerche relative a box.

Si citano, quale specifico riferimento, n. 2 atti di compravendita:

Atto n. 1 - Atto di compravendita Notaio Frediani, rep. 31518/16426 in data 14/06/2012.

Unità trasferita: box auto coperto in Via Q. Sella, 90, (Fg. 105, part 166, sub. 6), consistenza 15 mq. Prezzo € 40.000,00, Prezzo unitario €/mq 2.666,67.

Atto n. 2 - Atto di compravendita Notaio Carresi, rep. 291312/30147 in data 06/09/2012.

Unità trasferita: box auto coperto in Via U. Rattazzi, 3, (Fg. 105, part 643, sub. 72), consistenza 18 mq. Prezzo € 45.000,00, Prezzo unitario €/mq 2.500,00.

Si determina il valore unitario dei due riferimenti su citati e, successivamente, la loro media:

Numero	Prezzo (€)	Superficie (mq)	Prezzo unitario (€/mq)
1	40.000,00	15	2.666,67
2	45.000,00	18	2.500,00
MEDIA			2.583,34

Si perviene al valore unitario di un posto auto scoperto, tenendo debitamente in conto che, il valore unitario espresso sopra è riferito ad un box auto coperto, notoriamente più apprezzato, al quale viene applicato un coefficiente moltiplicativo di **0,75** che tiene conto del rapporto di valore osservato, nella

pratica estimale, nonché nelle attività di rilevazione dell'OMI, in altre zone semicentrali di Firenze.

Vunit. posto auto scoperto = $0,75 \times 2.583,34 = 1.937,50 \text{ €}$

Ipotizzando una superficie media per posto auto di 10 mq e, considerato il numero di 14 posti auto dell'area a parcheggio in valutazione, segue:

$V_{\text{Unità B}} = 1.937,50 \text{ €/mq} \times 10 \text{ mq} \times 14 \text{ posti auto} = 271.250,00 \text{ € in c.t.}$
270.000,00 €

Nel suddetto valore sono comprese le aree a verde che fungono da ornamento al parcheggio e che non si ritiene diano un contributo apprezzabile al valore.

CONCLUSIONI

Sulla base delle considerazioni svolte si valuta, quindi, il più probabile valore venale dell'immobile sito in Firenze, Via Quintino Sella, 67/69, sopra descritto, con riferimento all'attualità come segue:

$V_{\text{Totale}} = V_{\text{Unità A}} + V_{\text{Unità B}} = 1.530.000,00 \text{ €} + 270.000,00 \text{ €} =$

1.800.000,00 € (unmilioneottocentomila/00)

I valori determinati sono comprensivi delle parti comuni sopradescritte e sono riferiti allo stato di fatto dei beni, liberi da canoni, censi, livelli, ipoteche, trascrizioni pregiudizievoli e pesi in genere che ne possano diminuire la commerciabilità, il pregio e la disponibilità, considerando l'immobile conforme ai sensi della Legge 28.02.1985 n° 47 e successive modificazioni ed integrazioni.

Firenze, - 9 APR. 2013

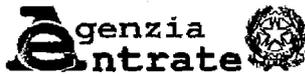


Il Direttore
(Francesco Luciano Costa)

Il Responsabile Tecnico
(Sergio Mongelli)

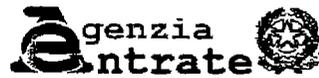
Alla presente si allegano n. 6 documenti elencati ed esplicitati nelle pagine seguenti

Allegato n. 1.1. Assemblaggio campione



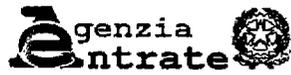
			IMMOBILI IN COMPARAZIONE (Comparables)							
			C ₁	C ₂	C ₃	C ₄	C ₅	C ₆	C ₇	
Fonte			Atto rep. 352001/30774, 23/07/2012	Atto rep. 94988/21850, 29/09/2012	Atto rep. 22880/9030, 07/09/2012	Atto rep. 31364/16283, 12/05/2011	Atto rep. 29251/12178, 27/07/2011			
Prezzo/Valore			€ 1.270.000	€ 1.000.000	€ 2.900.000	€ 1.000.000	€ 700.000			
Dati identificativi	Indirizzo	Toponimo	Via delle Panche	Viale A. Volta	Via Leone X	Via Ricasoli	Via O. da Pordenone		Via Quintino Sella	
		n° civico	140	104	3	26	26		67/69	
	Identificativi catastali	Foglio	24	78	76	161	43		105	
		Particella	98	177	14	75	278		197	
		Subalterno	517	505	500	511	95		18	
Epoca dato	Semestre/Anno	2/2012	1/2012	2/2012	1/2011	2/2011		2/2012		
Zona OMI	Denominazione		D9	C5	B2	B1	C3		C7	
	Uffici	Valore minimo €/mq (Epoca Dato)	€ 2.300	€ 2.700	€ 2.800	€ 3.000	€ 2.400	€ -	€ -	
		Valore massimo €/mq (Epoca Dato)	€ 3.300	€ 3.700	€ 4.500	€ 4.900	€ 3.300	€ -	€ -	
		Valore medio €/mq	€ 2.800	€ 3.200	€ 3.600	€ 3.900	€ 2.800	€ -	€ -	
	Uffici 2/2012	Valore minimo €/mq (Epoca Stima)	€ 2.300	€ 2.700	€ 2.800	€ 2.800	€ 2.400	€ -	€ -	€ 2.600
		Valore massimo €/mq (Epoca Stima)	€ 3.300	€ 3.700	€ 4.500	€ 4.700	€ 3.200	€ -	€ -	€ 3.700
Valore medio €/mq		€ 2.800	€ 3.200	€ 3.400	€ 3.500	€ 2.800	€ -	€ -	€ 3.100	
Edificio	Localizzazione di dettaglio	Dispersa					X			
		Normale	X			X				
	Caratteristiche architettoniche	Ricercata		X	X	X				X
		Normale	X	X	X	X	X			X
Stato manutentivo	Di pregio									
	Scadente									
Unità immobiliare	Superfici (mq)	Normale	X	X	X	X	X		X	
		Ottimo								X
	Superfici coperte	Superfici coperte	625	344	1064	340	368		508	
		Balconi e terrazzi								
		Giardini								
		Cantina e soffitto comuni/aut.								
		Posti auto	110	58						
	CONSISTENZE RAGGUAGLIATE		660	370	1064	340	368		608	
	Livello di piano	Con ascensore			X		X		X	
		Senza ascensore	X	X		X				
N° piano		1	R	1	R	1		1		
Distribuzione e funzionalità	Ultimo									
	Attico									
	Scadente									
Qualità dell'affaccio, prevalente e luminosità	Normale	X	X	X	X	X		X		
	Ottimo									
	Scadente				X					
Dotazione di parcheggio esclusivo	Di pregio									
	Normale	X	X	X		X		X		
Stato manutentivo	Di pregio	X	X					X		
	No			X	X	X				
	Scadente									
Stato manutentivo	Normale	X	X	X	X	X				
	Ottimo							X		
Prezzo unitario			€ 2.067,61	€ 2.990,29	€ 2.725,58	€ 2.994,38	€ 1.000,00			
Coefficiente allineamento epoca (Ke)			1,000	1,000	1,000	0,940	0,982			
Coefficiente allineamento localizzazione stima (Kl)			1,125	0,982	0,800	0,940	1,125			
Prodotto dei coefficienti (K)										
PREZZO UNITARIO OMogeneizzato poi (€/mq)			€ 2.324,40	€ 2.930,08	€ 2.180,28	€ 2.815,50	€ 1.000,00			

Allegato n. 1.2 Test ammissibilità



		IMMOBILI IN COMPARAZIONE (Comparables)								
		C1	C2	C3	C4	C5	C6	C7		
Zona OMI		D9	B5	B2	B1	B3			D1	
Prezzo rilevato (C)		€ 1.379.000	€ 1.000.000	€ 2.200.000	€ 1.000.000	€ 700.000			Valori min	€ 2.600
									Valori max	€ 3.700
									C ₁ (Costo da scadente a normale)	€ 500
									C ₂ (Costo da normale a normale)	€ -
									C ₃ (Costo da normale a ottimo)	€ 500
Epoca dato	Semestre OMI di riferimento	2/2012	1/2012	2/2012	1/2011	2/2011			Epoca stima Semestre	2/2012
	Valore centrale OMI residenziale (€/mq) (zona ed epoca comparabile)	€ 2.800	€ 3.000	€ 3.500	€ 3.050	€ 2.800			Valore centrale OMI residenziale (€/mq) (zona ed epoca subject)	€ 3.150
	Coefficiente epoca K _e (nella zona del comparabile) (V _{OMI epoca stima} /V _{OMI epoca comparabile})	1,000	1,000	1,000	0,980	0,980				
Localizzazione generale	Valore centrale OMI residenziale (€/mq) (epoca stima e zona comparabile)	€ 2.800	€ 3.000	€ 3.500	€ 3.750	€ 2.800				
	Coefficiente localizz. K _l (all'epoca della stima) (V _{OMI zona subject} / V _{OMI zona comparabile})	1,125	0,954	0,955	0,910	1,125				
Superficie ragguagliata S _i (mq)		330	373	1.034	340	353				
Prezzo unitario (Prezzo rilevato/sup. ragg.) p _{ci} (€/mq)		€ 4.181,82	€ 2.680,97	€ 2.125,58	€ 2.941,18	€ 1.983,17			Prezzo minimo ammissibile €/mq (V _{OMI min} + C ₁)	€ 2.100
Prezzo unitario omogeneizzato (P _{ci} x K _e x K _l) p' _{ci} (€/mq)		€ 4.701,10	€ 2.559,03	€ 2.552,20	€ 2.665,50	€ 2.252,40			Prezzo massimo ammissibile €/mq (V _{OMI max} + C ₃)	€ 4.200
Prezzo complessivo omogeneizzato (P' _{ci} x S _i) P'' _{ci} (€)		€ 1.553.263	€ 954.375	€ 2.600.740	€ 707.453	€ 773.584				
Dato ammissibile (si/no)		SI	SI	SI	SI	SI			Comparables	5

Allegato n. 1.3 Tabella dei dati

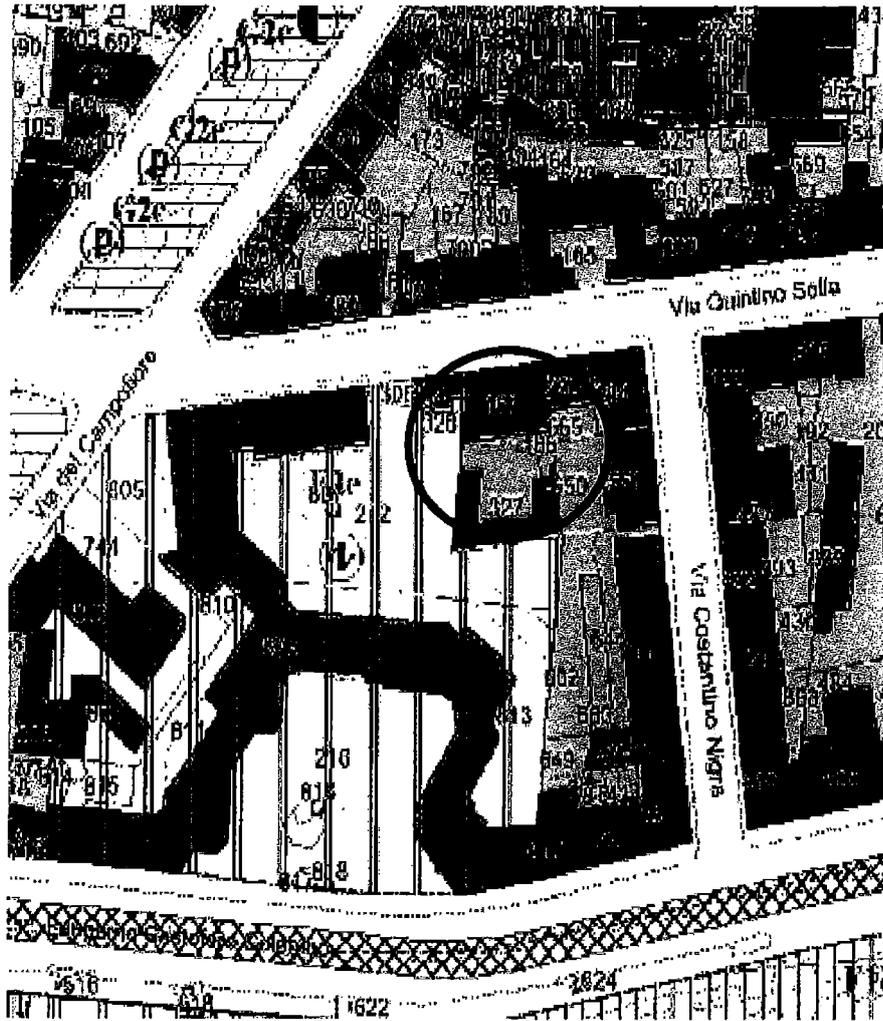


Elemento	N.	Nome	Dettaglio o nomenclatura	Unità di misura o punteggio	IMMOBILI IN COMPARAZIONE							Quantità numero	
					C ₁	C ₂	C ₃	C ₄	C ₅	C ₆	C ₇		
					Quantità o numero	Quantità numero	Quantità numero	Quantità numero	Quantità numero	Quantità numero	Quantità numero	Quantità numero	
Edificio	K ₁	Localizzazione di dettaglio	Degradata	0	1	2	2	1	0			2	
			Normale	1									
			Ricerca	2									
	K ₂	Caratteristiche architettoniche	Normale	0	0	0	0	0				0	
			Di pregio	1									
	K ₃	Stato manutentivo dell'immobile	Scadente	0	1	1	1	1	1				1
Normale			1										
Ottimo			2										
Unità immobiliare	K ₄	Consistenza ragguagliata		mq	530	373	1981	340	353			508	
			Tipologia edificio	con ascens.									senza ascens.
	K ₅	Livello di piano	Seminterrato	0	0	6	5	6	5	6			6
			Terra	3	3								
			Rialzato	5	5								
			Primo	6	6								
			Secondo	7	3								
			Intermedio (n=n° piano per immobili senza ascensore)	8	5-n								
	Ultimo (n=n° piano per immobili senza ascensore)	9	6-n										
	K ₆	Distribuzione e Funzionalità	Scadente	0	1	1	1	1	1				1
			Normale	1									
			Ottimo	2									
	K ₇	Qualità dell'affaccio prevalente e luminosità	Scadente	0	1	1	1	0	1				1
Normale			1										
Di pregio			2										
K ₈	Dotazione di parcheggio esclusivo	Sì	0	0	0	1	0	1				0	
		No	1										
K ₉	Stato manutentivo dell'unità immobiliare	Scadente	0	1	1	1	1	1				2	
		Normale	1										
		Ottimo	2										

Allegato n. 1.5 Tabella di valutazione



Elemento	N.	Nome	IMMOBILI IN COMPARAZIONE														Controllabile valutazione tabella dei dati	
			C1		C2		C3		C4		C5		C6		C7			
			Quantità/ Punteggi (S- K)	Correzione prezzo ΔP _i (S-K) x M _i	Quantità/ Punteggi (S- K)	Correzione prezzo ΔP _i (S- K) x M _i	Quantità/ Punteggi (S- K)	Correzione prezzo ΔP _i (S- K) x M _i	Quantità/ Punteggi (S- K)	Correzione prezzo ΔP _i (S- K) x M _i	Quantità/ Punteggi (S- K)	Correzione prezzo ΔP _i (S- K) x M _i	Quantità/ Punteggi (S- K)	Correzione prezzo ΔP _i (S- K) x M _i	Quantità/ Punteggi (S- K)	Correzione prezzo ΔP _i (S- K) x M _i		
Edificio	K1	Localizzazione di dettaglio	1	0,00	0	0,00	0	0,00	1	110,00	1	110,00	1	110,00	1	110,00		
	K2	Caratteristiche architettoniche	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00		
	K3	Stato manutentivo dell'immobile	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00		
Unità immobiliare	K4	Consistenza ragguagliata	1	351,000	1,00	351,000	0,55	195,150	1	351,000	1	351,000	1	351,000	1	351,000		
	K5	Livello di piano	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00		
	K6	Distribuzione e Funzionalità	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00		
	K7	Qualità dell'affaccio prevalente e luminosità	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00		
	K8	Dotazione di parcheggio esclusivo	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00		
	K9	Stato manutentivo dell'unità immobiliare	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00		
SINTESI VALUTATIVA E VERIFICA DEI RISULTATI				2.994,85	3.034,86	2.979,22	3.062,94	2.982,79	3.010,93									
				-0,53%	0,79%	-1,05%	1,73%	-0,93%										
			P _{C1} corretto	€ 2.994,85	P _{C2} corretto	€ 3.034,86	P _{C3} corretto	€ 2.979,22	P _{C4} corretto	€ 3.062,94	P _{C5} corretto	€ 2.982,79	P _{C6} corretto		P _{C7} corretto			
			Δ medio %	-0,53%	Δ medio %	0,79%	Δ medio %	-1,05%	Δ medio %	1,73%	Δ medio %	-0,93%	Δ medio %		Δ medio %			
			Comparabili che superano le soglie minime													5		



INDIVIDUAZIONE AREA DI RIFERIMENTO



Classe 6: Edifici d'epoca successiva non compatibili con il contesto
(Art. 23 NTA)

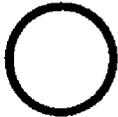
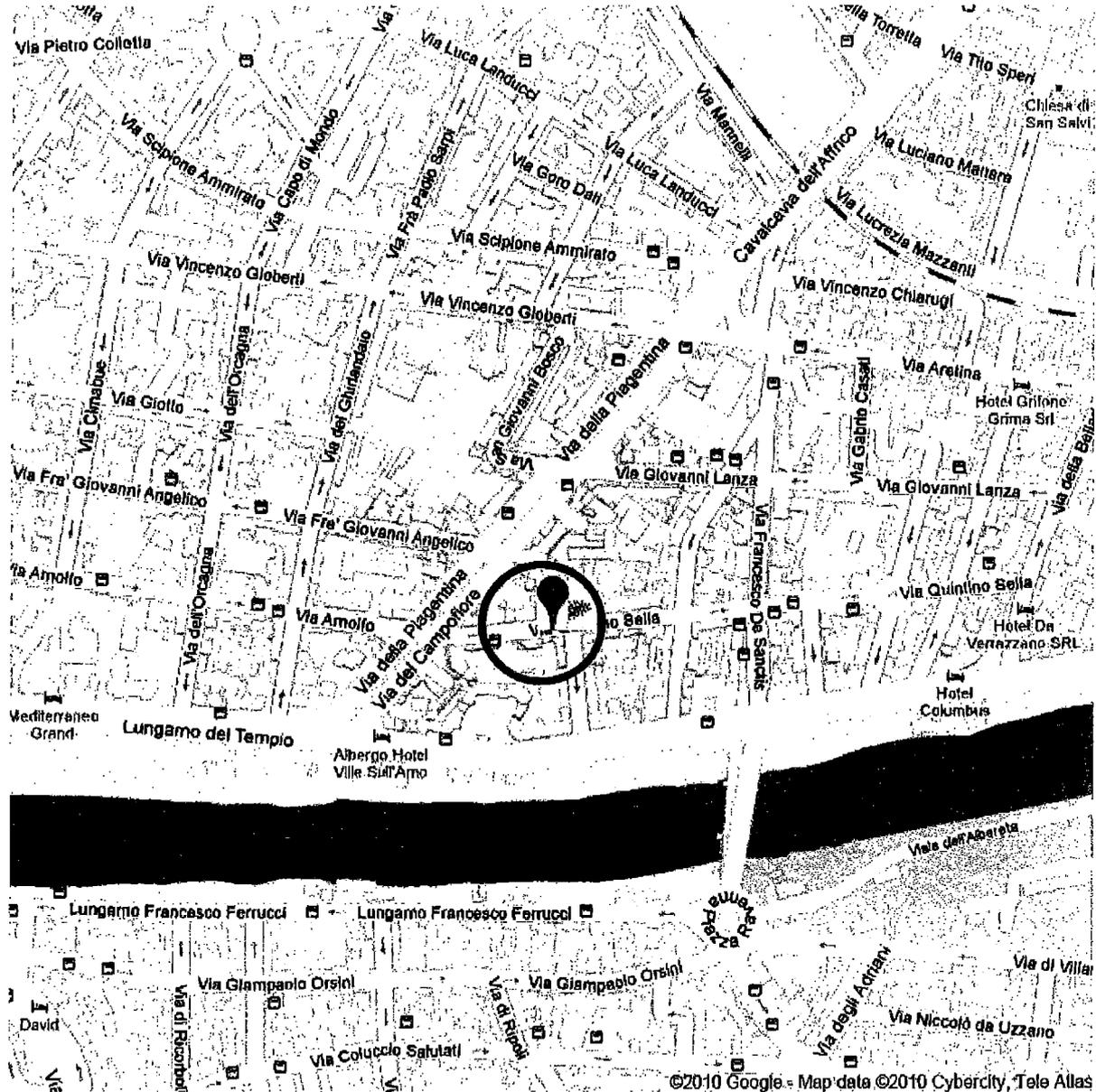


Classe 9: Verde privato e aree di pertinenza di edifici pubblici e privati
(Art. 26 NTA)

PLANIMETRIA DI INQUADRAMENTO URBANISTICO
Piano Regolatore Generale vigente

ALLEGATO
N° 2

Data: 09.04.2013

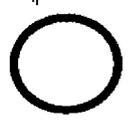
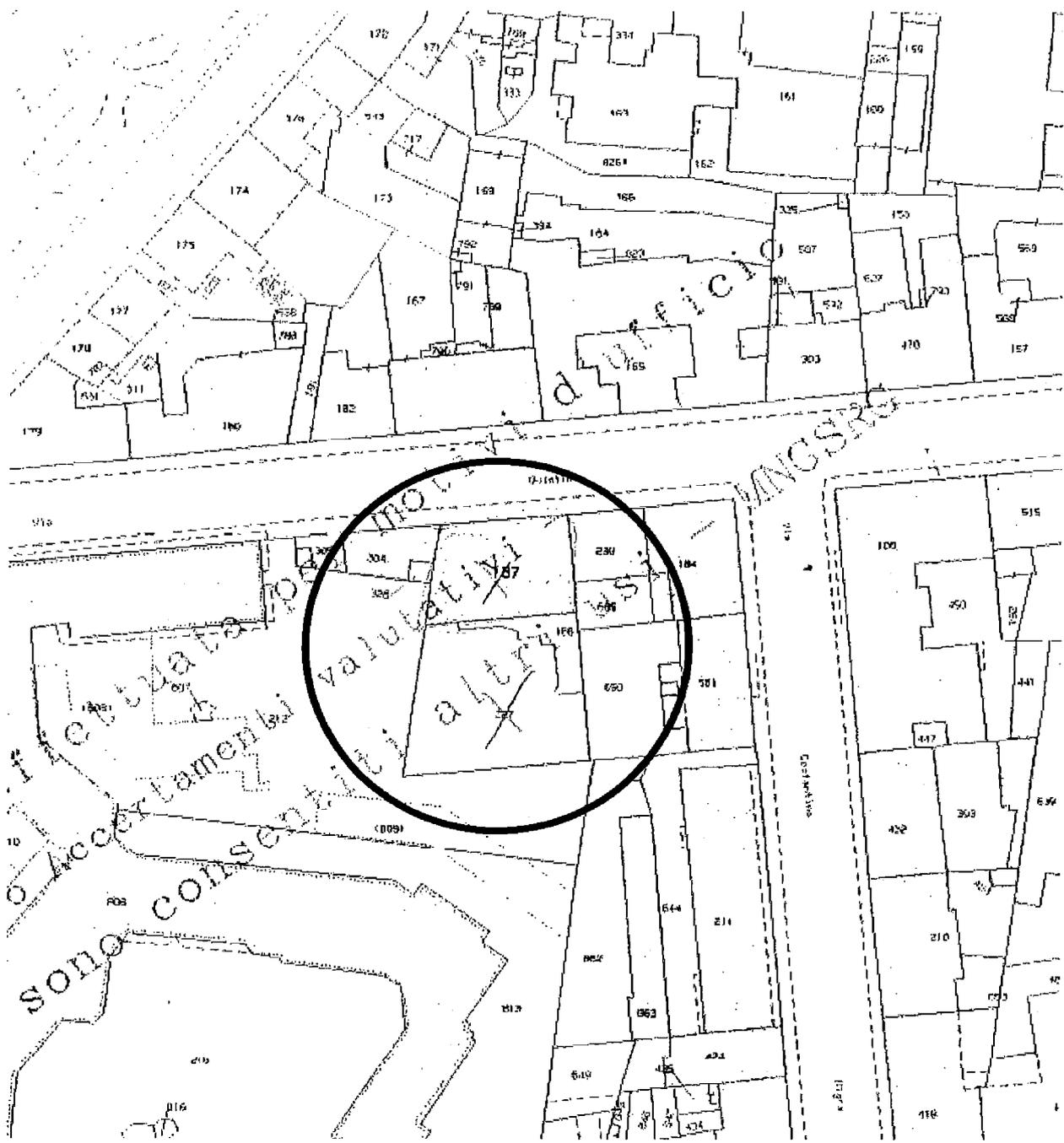


Individuazione dell'isolato di riferimento

PLANIMETRIA DI INQUADRAMENTO TOPOGRAFICO
ubicazione dell'isolato di riferimento

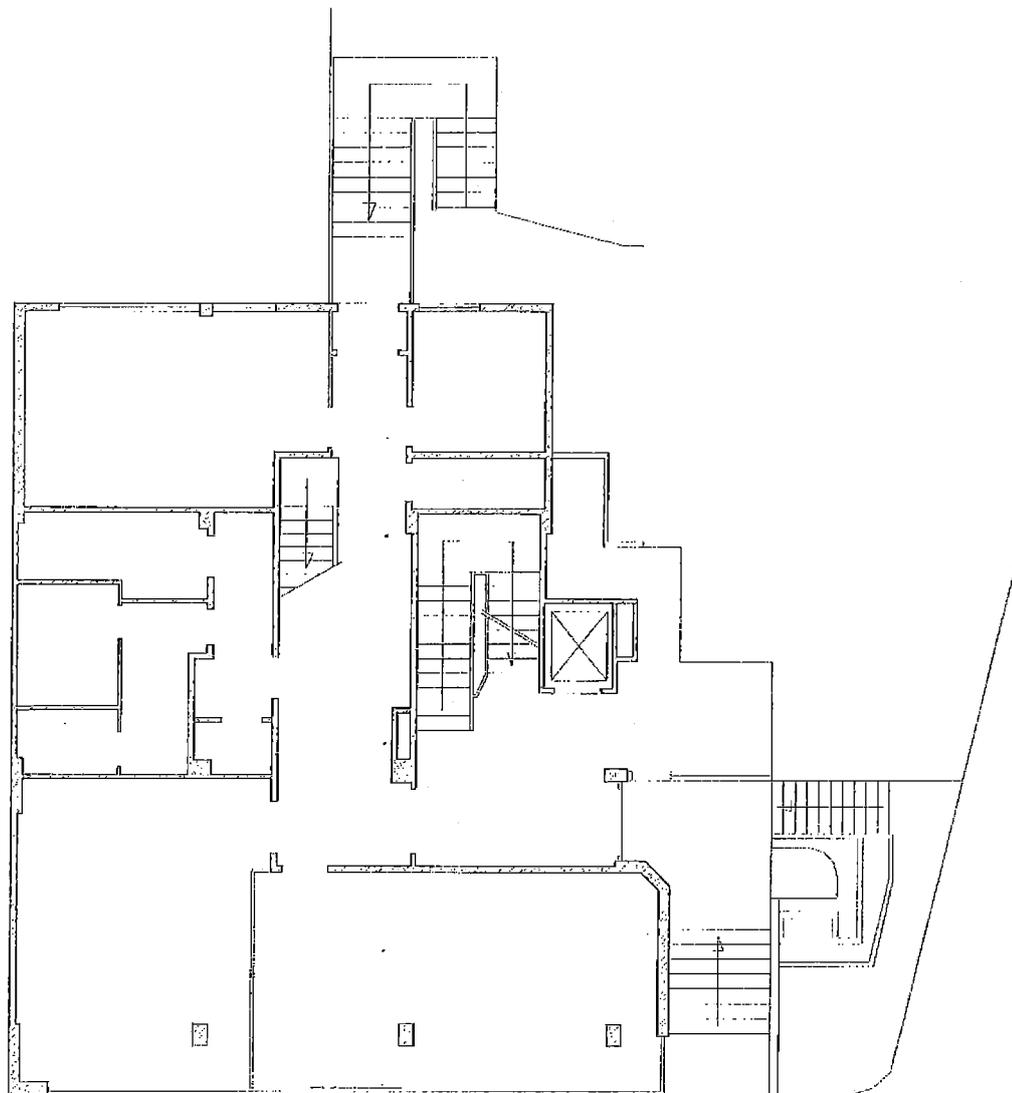
ALLEGATO
N° 3

Data: 09.04.2013



Area in cui ricadono il fabbricato e l'area urbana oggetto di stima

ESTRATTO FOGLIO DI MAPPA catasto terreni	
ALLEGATO N° 4	Data: 09.04.2013



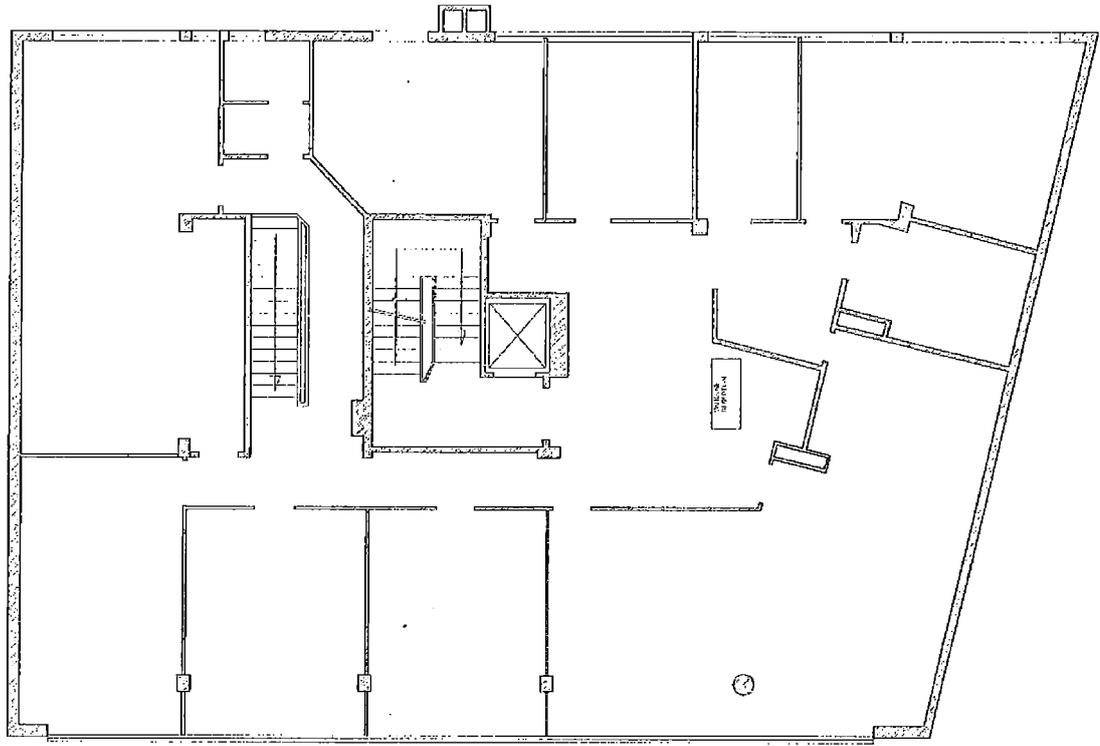
ORIENTAMENTO



PLANIMETRIA PIANO RIALZATO

ALLEGATO
N° 5.1

Data: 09.04.2013



ORIENTAMENTO

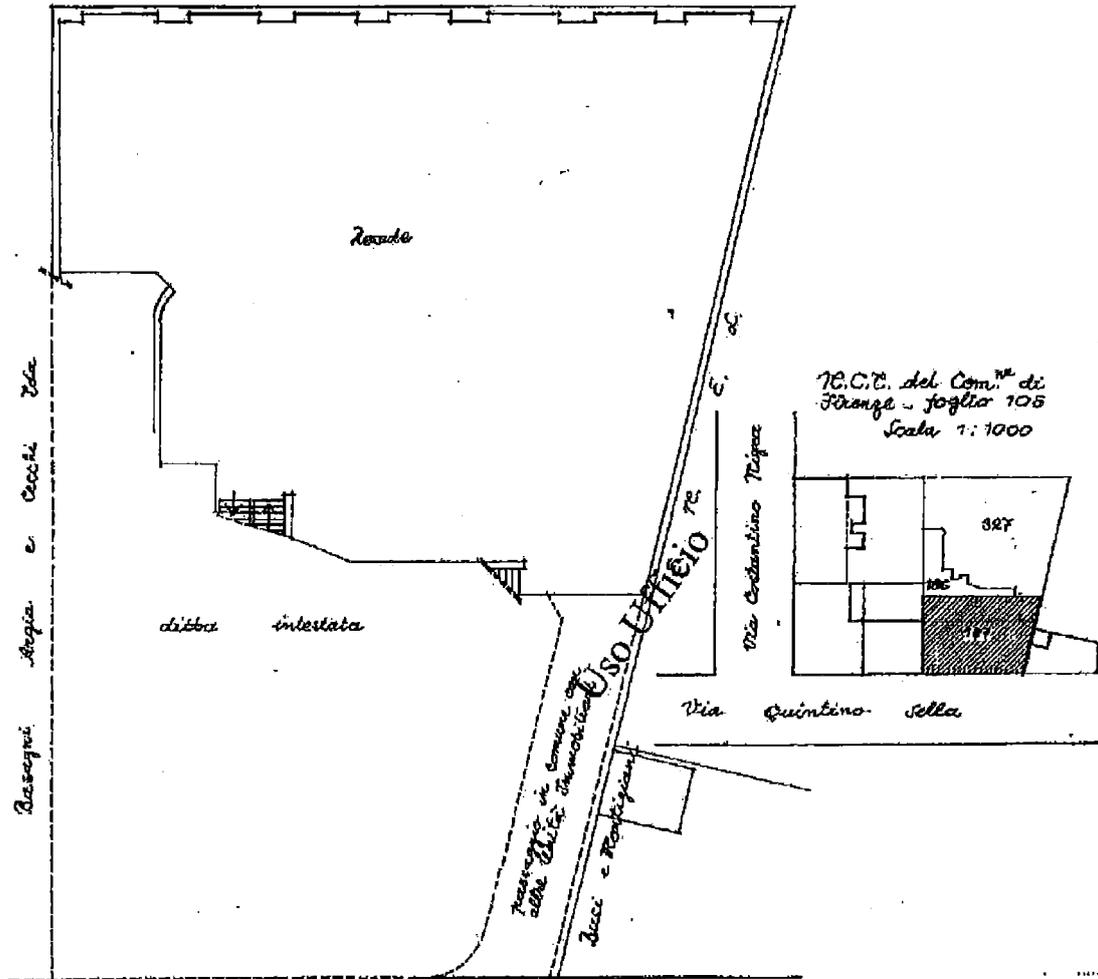


PLANIMETRIA PIANO PRIMO

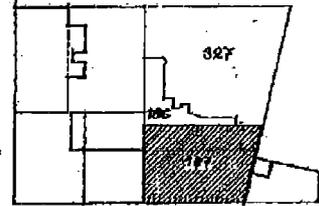
ALLEGATO
N° 5.2

Data: 09.04.2013

E. N. E. G.



10.C.C. del Com.^o di
Fianze - foglio 105
Scala 1:1000



Via Quintino Sella

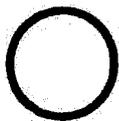
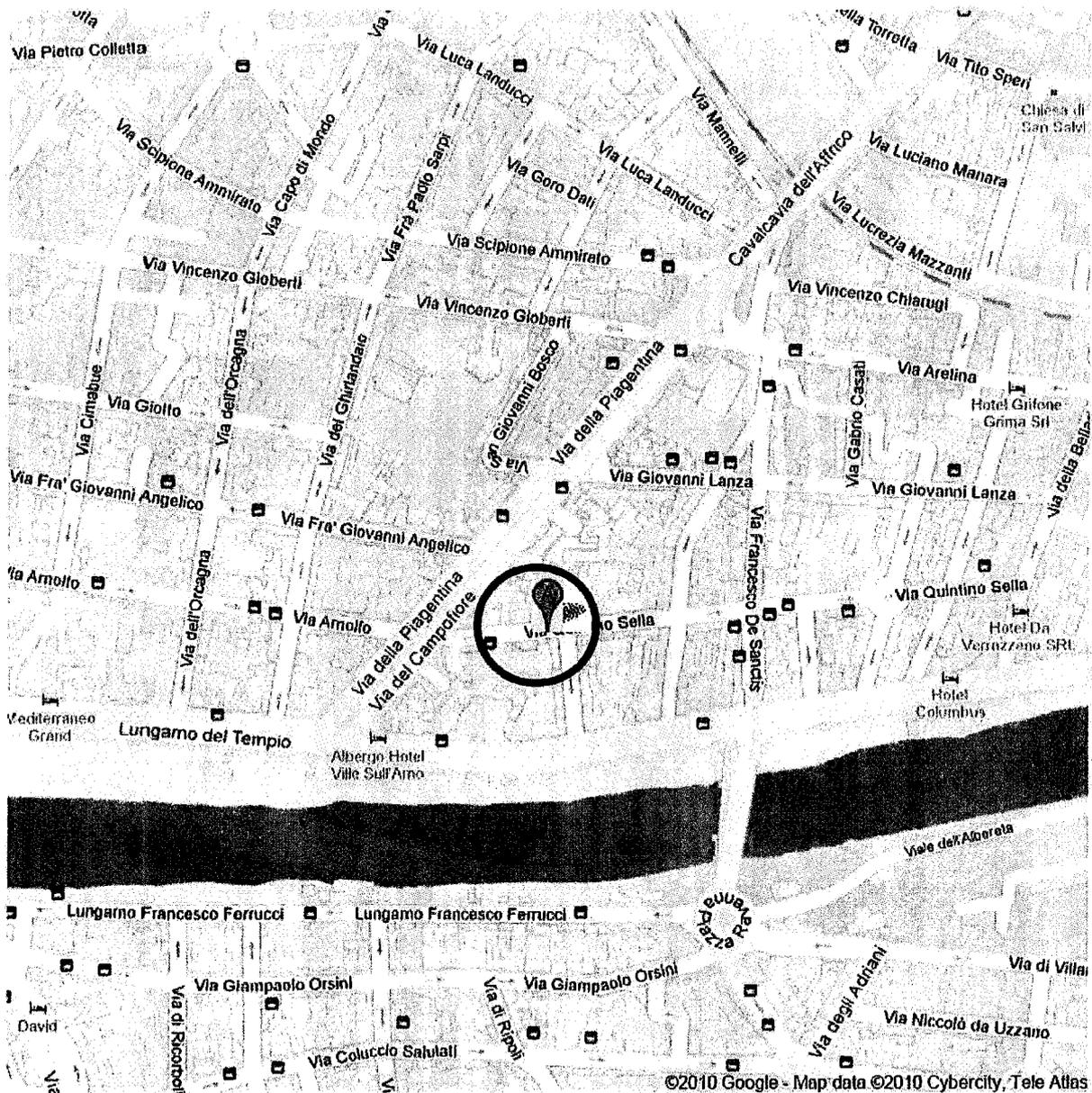
Via Quintino Sella

riano terreno

ORIENTAMENTO



PLANIMETRIA AREA ESTERNA	
ALLEGATO N° 5.3	Data: 09.04.2013



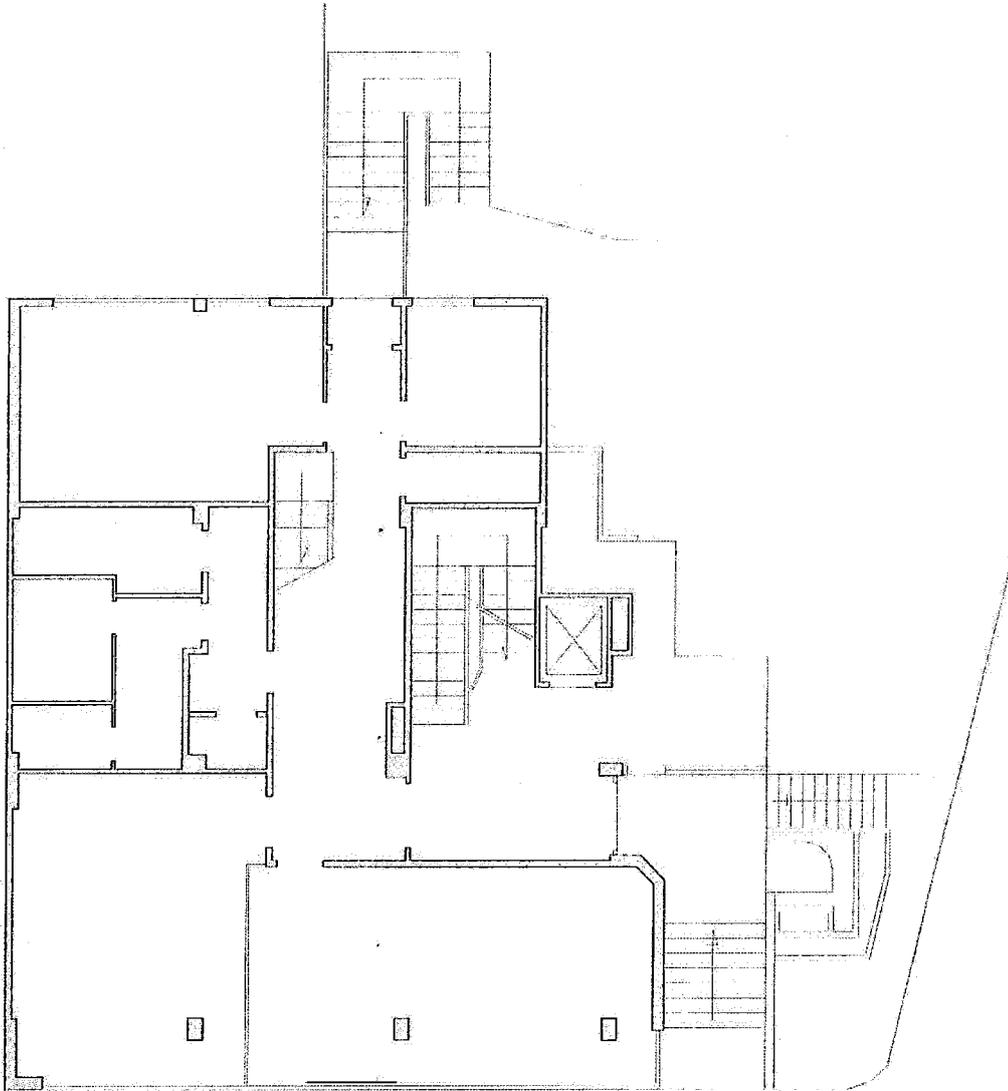
Individuazione dell'isolato di riferimento

PLANIMETRIA DI INQUADRAMENTO TOPOGRAFICO
ubicazione dell'isolato di riferimento

ALLEGATO

N° 3

Data: 09.04.2013



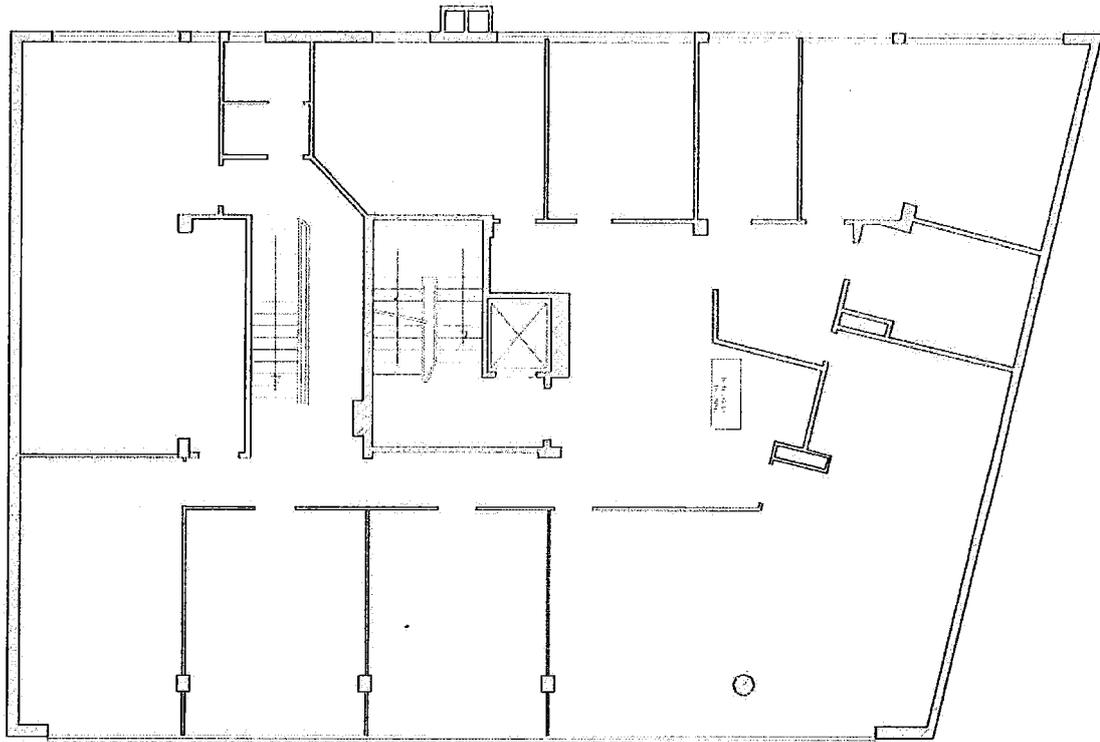
ORIENTAMENTO



PLANIMETRIA PIANO RIALZATO

ALLEGATO
N° 5.1

Data: 09.04.2013



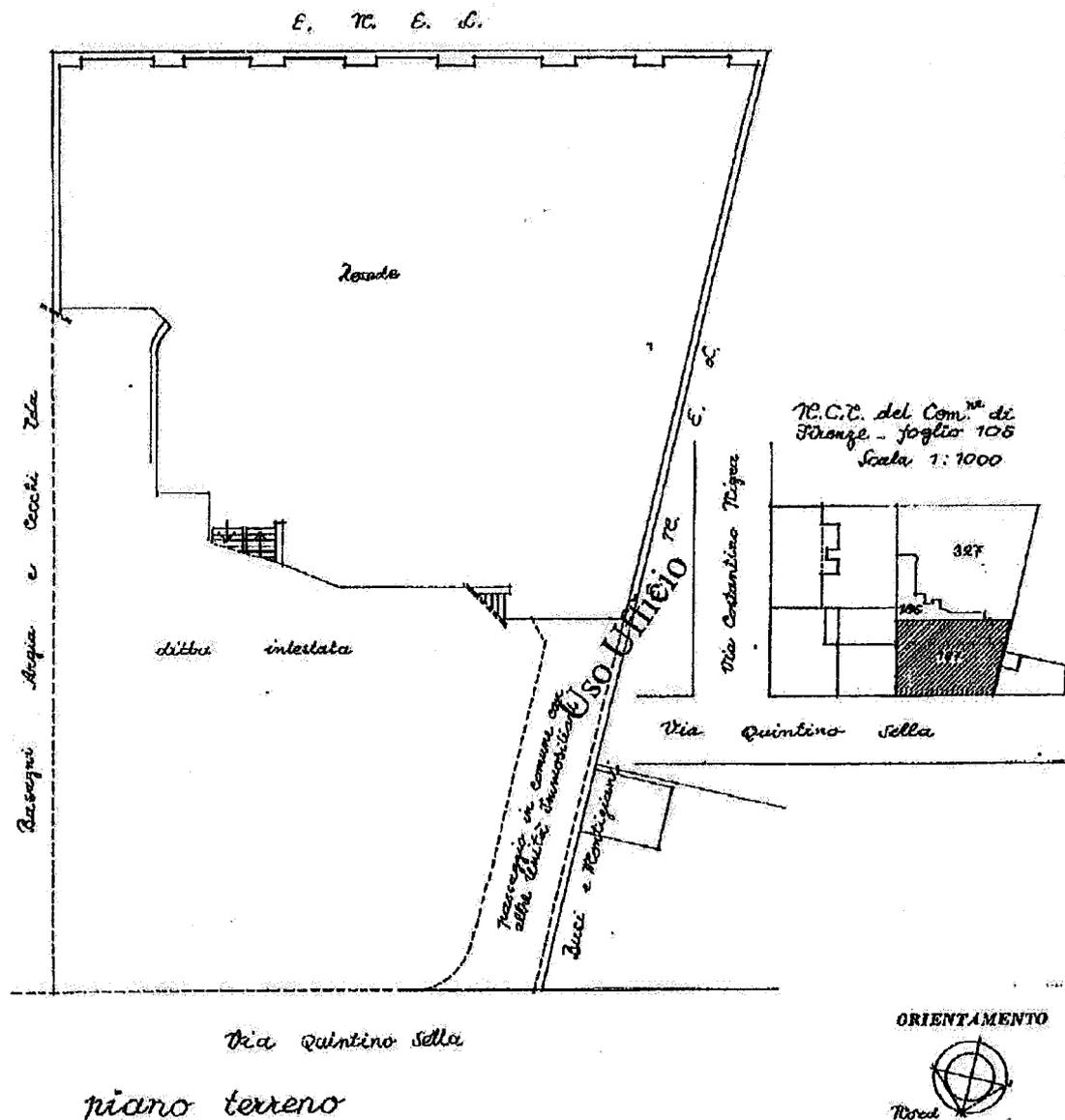
ORIENTAMENTO



PLANIMETRIA PIANO PRIMO

ALLEGATO
N° 5.2

Data: 09.04.2013



PLANIMETRIA AREA ESTERNA	
ALLEGATO N° 5.3	Data: 09.04.2013

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 01/08/2013

Data: 01/08/2013 - Ora: 16.25.45

Segue

Visura n.: T196965 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di FIRENZE (Codice: D612)
Catasto Fabbricati	Provincia di FIRENZE Foglio: 105 Particella: 327

INTESTATO

1	ICE - AGENZIA PER LA PROMOZIONE ALL'ESTERO E L'INTERNAZIONALIZZAZIONE DELLE IMPRESE ITALIANE con sede in ROMA	12020391004*	(1) Proprieta' per 1/1
---	---	--------------	------------------------

Unità immobiliare dal 17/12/1987

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	
1		105	327		2		area urbana				VARIAZIONE del 17/12/1987 n. 91692 .1/1987 in atti dal 02/08/1999 FRAZ. FUSIONE
Indirizzo		VIA QUINTINO SELLA n. 69 piano: T;									
Notifica		-		Partita		1133384		Mod.58		86578	
Annotazioni		area urbana-class. scheda 91692/87									

Situazione degli intestati dal 28/12/2012

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	ICE - AGENZIA PER LA PROMOZIONE ALL'ESTERO E L'INTERNAZIONALIZZAZIONE DELLE IMPRESE ITALIANE con sede in ROMA	12020391004	(1) Proprieta' per 1/1
DATI DERIVANTI DA		VOLTURA D'UFFICIO del 28/12/2012 Voltura n. 13888 .1/2013 in atti dal 01/08/2013 (protocollo n. FI0208285) Repertorio n.: 1227 Rogante: PRES. CONS. MIN. Sede: ROMA Registrazione: Sede: DEVOLUZIONE TRASCR. 13707/2013	

Situazione degli intestati dal 17/12/1987

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	RIGHI Roberto nato a FIRENZE il 21/03/1966	RGHRR66C21D612X*	(1) Proprieta' per 10/20 fino al 28/12/2012
2	RIGHI Stefano nato a FIRENZE il 12/05/1962	RGHSFN62E12D612B*	(1) Proprieta' per 10/20 fino al 28/12/2012
DATI DERIVANTI DA		VARIAZIONE del 17/12/1987 n. 91692.1/1987 in atti dal 02/08/1999 Registrazione: FRAZ. FUSIONE	

Visura storica per immobile

Visura n.: T196965 Pag: 2

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 01/08/2013

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 17/12/1987

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Tipo	Protocollo	Anno	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita		
1	V	91692	1987	Cens.	Zona						VARIAZIONE del 17/12/1987 n. 91692/1987 in atti dal 19/02/1998 FRAZIONAM ,FUSIONE ,ALTRE VAR ,
Indirizzo		VIA QUINTINO SELLA n. 69 piano: T;									
Notifica		-		Partita		1029062		Mod.58		-	

Situazione degli intestati dal 26/02/1988

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	RIGHI Roberto nato a FIRENZE il 21/03/1966	RGHRR66C21D612X*	(1) Proprieta' per 10/20 fino al 17/12/1987
2	RIGHI Stefano nato a FIRENZE il 12/05/1962	RGHSFN62E12D612B*	(1) Proprieta' per 10/20 fino al 17/12/1987
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 26/02/1988 Voltura n. 11527 .1/1988 in atti dal 19/02/1998 Repertorio n. : 20125 Rogante: BASETTI SANI G Sede: FIRENZE Registrazione: n: 1939 del 07/03/1988	

Situazione degli intestati dal 17/12/1987

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	BALDASSINI ADOLFO & FIGLIO S.A.S. DI BALDASSINI PIETRO & C. con sede in FIRENZE	00442660486	fino al 26/02/1988
DATI DERIVANTI DA		VARIAZIONE del 17/12/1987 n. 91692/1987 in atti dal 19/02/1998 Registrazione: FRAZIONAM,FUSIONE ,ALTRE VAR,	

Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente:

- foglio 105 particella 186 subalterno
- foglio 105 particella 187 subalterno 13

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 22/07/2013

Dati della richiesta	Comune di FIRENZE (Codice: D612)
	Provincia di FIRENZE
Catasto Fabbricati	Foglio: 105 Particella: 187 Sub.: 18

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						Rendita	DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza			
1		105	187	18	2		A/10	7	10,5 vani	Euro 6.371,79 L. 12.337.500	FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 24/12/1986 n . 218868 .1/1986 in atti dal 19/08/1998 COLLEGATA A SCHEDA 218869 CLASSAMENTO IST .21577/98	
Indirizzo		VIA QUINTINO SELLA n. 67 n. 69 piano: T-1;										
Notifica		-		Partita		-		Mod.58		31888		

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	ICE - AGENZIA PER LA PROMOZIONE ALL'ESTERO E L'INTERNAZIONALIZZAZIONE DELLE IMPRESE ITALIANE con sede in ROMA	12020391004*	(1) Proprieta' per 1/1
DATI DERIVANTI DA		DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 28/12/2012 Trascrizione n . 13707 .1/2013 in atti dal 12/07/2013 Repertorio n .: 1227 Rogante: PRESIDENTE DEL CONSIGLIO Sede: ROMA Registrazione: Sede: DEVOLUZIONE	

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali

Visura storica per immobile

Visura n.: T69536 Pag: 2

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 22/07/2013

Situazione degli intestati dal 12/03/1987

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	ISTITUTO NAZIONALE PER IL COMMERCIO ESTERO I C E con sede in ROMA	80069170589	(1) Proprieta' fino al 28/12/2012
DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 12/03/1987 Voltura n. 2457 .3/1988 in atti dal 20/08/1998 Repertorio n. : 5636 Rogante: MATELLA ANTONIO Sede: ROMA Registrazione: UR Sede: ROMA n: 14517 del 26/03/1987 IST .21577/98			

Situazione degli intestati dal 24/12/1986

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	BALDASSINI ADOLFO & FIGLIO S.A.S. DI BALDASSINI PIETRO & C. con sede in FIRENZE	00442660486	fino al 12/03/1987
DATI DERIVANTI DA FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 24/12/1986 n. 218868.1/1986 in atti dal 19/08/1998 Registrazione: COLLEGATA A SCHEDA 218869 CLASSAMENTO IST.21577/98			

Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente:

- foglio 105 particella 187 subalterno 15
- foglio 105 particella 187 subalterno 1

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 22/07/2013

Data: 22/07/2013 - Ora: 10.49.06

Segue

Visura n.: T69536 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di FIRENZE (Codice: D612)
Catasto Fabbricati	Provincia di FIRENZE
	Foglio: 105 Particella: 187 Sub.: 18

INTESTATO

1	ICE - AGENZIA PER LA PROMOZIONE ALL'ESTERO E L'INTERNAZIONALIZZAZIONE DELLE IMPRESE ITALIANE con sede in ROMA	12020391004*	(1) Proprieta' per 1/1
---	---	--------------	------------------------

Unità immobiliare dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita		
1		105	187	18	2		A/10	7	10,5 vani	Euro 6.371,79 L. 12.337.500	VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO	
Indirizzo		VIA QUINTINO SELLA n. 67 n. 69 piano: T-1;										
Notifica		-		Partita		1029062		Mod.58		31888		

Situazione dell'unità immobiliare dal 24/12/1986

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita		
1		105	187	18	2		A/10	7	10,5 vani	L. 6.216	FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 24/12/1986 n. 218868 .1/1986 in atti dal 19/08/1998 COLLEGATA A SCHEDA 218869 CLASSAMENTO IST .21577/98	
Indirizzo		, VIA QUINTINO SELLA n. 67 n. 69 piano: T-1;										
Notifica		-		Partita		1029062		Mod.58		31888		

Situazione degli intestati dal 28/12/2012

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	ICE - AGENZIA PER LA PROMOZIONE ALL'ESTERO E L'INTERNAZIONALIZZAZIONE DELLE IMPRESE ITALIANE con sede in ROMA	12020391004	(1) Proprieta' per 1/1
DATI DERIVANTI DA		DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 28/12/2012 Trascrizione n. 13707 .1/2013 in atti dal 12/07/2013 Repertorio n. : 1227 Rogante: PRESIDENTE DEL CONSIGLIO Sede: ROMA Registrazione: Sede: DEVOLUZIONE	