

## OGGETTO

**Perizia tecnica di stima relativa ad un fondo commerciale posto in  
Firenze, via S. Ammirato n. 4/r.**

Il Sottoscritto Geom. Mariottini Marco nato a Firenze il 04.11.1970 C.F. MRT MRC 70S04 D612D, con studio professionale posto in Panzano in Chianti, via Ciampolo da Panzano n. 2, iscritto all'Albo del Collegio dei Geometri della Provincia di Firenze con N. 3898/12, e all'albo dei CTU del tribunale di Firenze, su incarico conferitogli dal Dott. Gianpaolo Taverna, per conto del Tribunale di Firenze, perizia quanto segue:

## DESCRIZIONE ED UBICAZIONE

Trattasi di un fondo ad uso commerciale, disposto su due piani fuori terra, ubicato in Firenze, e facente parte di un più ampio fabbricato condominiale di vecchia realizzazione, con accesso diretto dalla pubblica via al civico 4/r di via Scipione Ammirato.

Dall'ampio ingresso lungo la via, dopo aver percorso un corridoio adibito a vetrine, si accede al piano terreno del fondo dove troviamo un unico grande vano di forma pressoché trapezoidale, oltre servizi e ripostiglio.

Da una scala interna, posta centralmente a detto vano, si accede al piano primo, anche questo composto da un grande vano, corrispondente al piano inferiore, oltre servizio, ripostiglio, piccolo magazzino e terrazza.

L'altezza interna dei vani è per entrambi i piani superiore ai mt. 3,00, risulta essere in uno stato di normale manutenzione, ed avere caratteristiche sia costruttive che di rifinitura, non di lusso.

## VALUTAZIONE

Dai dati desunti da recenti compravendite in loco riguardanti la medesima tipologia di fabbricato, abbiamo esaminato determinati rapporti di proporzionalità tra i prezzi di mercato ed alcune grandezze fisiche. Nella tabella allegata ne vengono riportati i risultati.



### SCHEDA TECNICA DI STIMA SINTETICA - METODO COMPARATIVO

#### PROPRIETA' :

**UBICAZIONE:** Comune di Firenze, Via Scipione Ammirato n. 4/r.

#### CRITERI DI VALUTAZIONE

<b>Rapporto</b>	<b>Minimo</b>	<b>Massimo</b>	<b>Intervallo</b>	<b>Variazione</b>
Prezzo / Vano Medio €	70.000,00	85.000,00	15.000.000	1,21
Prezzo / sup. netta €	3.100,00	3.400,00	300,00	1,10

Risulta che il rapporto di minima varianza o massima costanza è quello tra il prezzo prescelto e la superficie netta.

Per determinare il valore di mercato si costruisce una scala dei prezzi nella quale compaiano i principali elementi che indipendentemente dal parametro prescelto possono rendere appetibile l'unità immobiliare in oggetto.

#### FORMAZIONE DELLA SCALA DEI PREZZI

Caratteristiche Intrinseche

Merito

Merito

Attribuibile

Specifico



I1- Distribuzione e numero dei vani	15	10
I2- Funzionalità	10	7
I3- Vetustà	8	5
I4- Dotazione servizi interni	12	9
I5- Rifinitura	10	5
I6- Esposizione e Prospetto	10	5
I7- Altezza piano stradale	4	4

### Caratteristiche Estrinseche

E1- Zona di ubicazione	14	11
E2- Negozi e servizi in genere	9	6
E3- Parcheggio e traffico	8	5
<b>Totale</b>	<b>100</b>	<b>67</b>

### MERITO SPECIFICO 76 %

### SINTESI DEL GIUDIZIO DI VALORE

Per determinare quindi il probabile valore di mercato, costruita una scala dei prezzi nella quale compaiono i principali elementi, che indipendentemente dal parametro prescelto, possano rendere appetibile l'unità immobiliare in oggetto, ed individuato il merito specifico si inserirà nell'intervallo fra prezzo minimo e prezzo massimo per unità di parametro.

**PARAMETRO:**



Sup. Utile Negozio	Mq. 235,00
Sup. Utile retrobottega	Mq. 54,00 x 75 % = Mq 41,00
<b>Parametro</b>	<b>Mq. 276,00</b>



$V = (\text{Prezzo unitario minimo} + \text{mer. sp.} \times \text{inter. prezzo}) \times \text{parametro}$

**Prezzo unitario minimo = € 3.100,00**

**intervallo prezzi = € 300,00**

**merito specifico = 67%**

**parametro = 276.00**

**valore = € 911.076,00**



Quindi l'immobile posto in Firenze, Via Scipione Ammirato n. 4/r, ferme restando le attuali condizioni economiche e di mercato, viene stimato in

**€ 910.000,00 (novecentodiecimila Euro).**

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

Catastalmente il bene risulta così identificato:

**Catasto Fabbricati del Comune di Firenze** : Fg. 96, part. 220 sub. 2 part. 554 sub 5 e p.lla 464, zona censuaria 2, p T - 1 cat. C/1 cl. 5 cons. mq 242,00, R. Catastale € 15.022,91 come da denuncia di variazione DOCFA prot. n. 575189 del 15.09.2000 (classamento proposto e convalidato).



Geometra  
Marco Mariottini

Via Ciampolo da Panzano, 2 - 50020 Panzano in Chianti (FI) - Tel. 055.85.61.025

Via Pino Arpioni, 60 - 50027 Strada in Chianti (FI) - Tel. 055.85.88.737

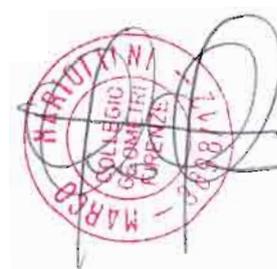
Il fondo fa parte di un fabbricato la cui originaria costruzione è antecedente al 1.09.1967.

Successivamente, in data 4.03.1986 è stata presentata domanda di concessione edilizia in sanatoria ai sensi dell'art. 35 l. 47/85, domanda prot. n. 58860 pos. S/14583.

Infine, per alcune modifiche interne, è stata inviata in data 13.06.1988, relazione di asseveramento ai sensi dell'art. 26 L. 47/85.

Firenze lì 17 aprile 2008

**Il tecnico**



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**In Allegato:**

- Copia documentazione catastale.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Cell. 339.69.18.962 - P. IVA 04651030480 - C. F. MRTMRC70S04D612D  
Email : marcomariottini@hotmail.com

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009