



RELAZIONE SUL GIUDIZIO DI STIMA DEL LOCALE POSTO IN FIRENZE VIA BOLOGNESE 124

SCOPO ED OGGETTO DI STIMA:

Scopo della stima è determinare il più probabile importo da indicare nel valore a base d'asta per l'immobile posto in Firenze, via Bolognese 124.

DATI CATASTALI:

All'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale del Territorio, Catasto Fabbricati, il bene è identificato nel Comune di Firenze, **foglio 36, particella 185**, cat. C/2 classe 4, consistenza 20 mq, superficie catastale mq. 27, rendita 70,24 €.

CARATTERISTICHE GENERALI DELL' IMMOBILE E DELLA ZONA:

L'immobile è un fabbricato indipendente ad un solo piano, di vecchia costruzione, con struttura portante in muratura e tetto piano; Il tutto in pessimo stato di manutenzione generale. Il bene è localizzato a nord di Firenze, in zona periferica, denominata "la Pietra". La zona, prettamente residenziale, è sufficientemente servita da servizi e negozi. A livello urbanistico la zona rientra nel sub sistema della collina coltivata.



Vista da via Bolognese



Vista interna

DESCRIZIONE DEL BENE:

L'immobile è composto da un solo vano, di forma pressoché semicircolare, avente rispettivamente una superficie lorda di circa 30 mq, e utile circa 23 mq. Al locale si accede direttamente dalla viabilità tramite un accesso della larghezza di cm. 158, potenzialmente carrabile da moto a 2/3 ruote ma di difficile utilizzo per le auto, sia per la larghezza del vano di accesso che per la forma semicircolare. L'immobile ha scarsa areazione ed illuminazione naturale, assicurate solo da una finestra alta da terra cm. 169.

Il pavimento è in battuto di cemento, le pareti intonacate. Gli infissi esterni sono costituiti da una porta in legno protetta da una saracinesca metallica e una finestra di larghezza 182 cm e altezza di circa 80 cm protetta da una grata in metallo. Il tutto in pessimo stato di manutenzione generale, presenza di umidità diffusa ed una grossa infiltrazione dal tetto. Inoltre il locale risulta privo di ogni tipo di impianto.

DATI URBANISTICI:

I documenti urbanistici di riferimento sono:

- Piano Strutturale vigente approvato con *Deliberazione n. 2011/C/00036 del 22.06.2011*;
- Regolamento Urbanistico vigente approvato con *Deliberazione n. 2015/C/00025 del 02.04.2015*;

DISPONIBILITÀ:

Il bene risulta:

- libero
- Inserito nell' Inventario del patrimonio immobiliare disponibile del comune di Firenze
 - **Atto ricognitivo** (Delibera. 2018/G/00331 (Proposta n. 2018/00185)
 - **Gestione:** assegnato alla DIREZIONE AMBIENTE;
 - **Manutenzione:** ordinaria assegnata al CONCESSIONARIO
straordinaria assegnata ai SERVIZI TECNICI.
- inserito nel piano delle alienazioni ex art. 58 d.l. 112/2008 e ss. mm. ii. *deliberazione N. 2019/G/00418*

CONSIDERAZIONI E CONTEGGIO ESTIMATIVO:

Il più probabile valore di mercato viene determinato con una stima di tipo sintetico per comparazione con i valori di beni simili ed omogenei.

Si rileva una difficoltà di reperire i valori per la scarsità di immobili con le medesime caratteristiche nella zona.

Ai fini di ricerche di mercato sono stati consultati i dati dell'Osservatorio dei Valori Immobiliari dell'Agenzia del Territorio di Firenze al 1° semestre 2019.

Di seguito alcuni dati di riferimento, per la zona in esame e le zone limitrofe data appunto la scarsità di dati relativi ai magazzini.

- Codice Zona: C12
- Microzona: 12
- Fascia/zona: Semicentrale / **La Pietra – Camerata**

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Box	Normale	2100	3100	L	7,9	11,6	N

La rilevazione OMI dell'Agenzia delle Entrate non riporta dati relativi alla tipologia magazzini.

Nelle immediate vicinanze e zone limitrofe, l'Osservatorio dei Valori Immobiliari dell'Agenzia del Territorio di Firenze al 1° semestre 2019 riporta i seguenti valori:

1)

- Codice Zona: C4
- Microzona: 11
- Fascia/zona: Semicentrale / **POGGETTO - STATUTO - PONTE ROSSO**

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	Normale	900	1500	L	4,5	7,6	N
Box	Normale	2000	3000	L	9	13,5	N

Dai dati sopra si rileva che i valori dei box in questa zona presentano un decremento di circa il 5% rispetto alla "Fascia/zona: Semicentrale / La Pietra – Camerata dove è ubicato l'immobile in oggetto..

2)

- Codice Zona: D10
- Microzona: 25
- Fascia/zona: Periferica/CAREGGI - CERCINA - TRESPIANO

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Box	Normale	1600	2400	L	6,4	9,6	N

Dai dati sopra si rileva che i valori dei box in questa zona presentano un decremento di circa il 30% rispetto alla "Fascia/zona: Semicentrale / La Pietra - Camerata dove è ubicato l'immobile in oggetto..

3)

- Codice Zona: C5
- Microzona: 13
- Fascia/zona: Semicentrale/LE CURE

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	Normale	900	1600	L	4,5	7,6	N
Box	Normale	2200	3300	L	9	13,5	N

Dai dati sopra si rileva che i valori dei box in questa zona presentano un **incremento** di circa il 5% rispetto alla "Fascia/zona: Semicentrale / La Pietra - Camerata dove è ubicato l'immobile in oggetto.

Allo scopo di verificare l'esattezza dei dati si è fatto riferimento ad altre fonti indirette, i siti on-line degli operatori immobiliari nei quali si sono reperiti gli annunci di vendita degli immobili (*Askin Price*) per la tipologia magazzini in zone prossime a quella in questione, dai quali si è potuta ricavare la seguente tabella.

Askin Price - Ricerca immobili al Gennaio - Febbraio 2020

a	b	c	d	e	f	g	h	i	$j=f - (f \times g) - (f \times h) + (f \times i)$	$k = j/e$
N°	Ubicazione	Tipologia	Stato	Superficie in mq.	Prezzo €.	Coeff. 1 Condizioni Manutenz.	Coeff. 2 (trattativa commerciale)	Coeff. 3 (ragguaglio dimensioni)	Prezzo ragguagliato (euro)	Prezzo unitario ragguagliato (euro/mq)
1	Via della Madonna della Querce	Magazzino	Buono	41	98.600	30%	15%	5%	€ 59.160	€ 1.442,93
2	Cure/via Caracciolo	Magazzino	Buono	50	100.000	30%	15%	5%	€ 60.000	€ 1.200,00
3	Via Ponte alle Riffe	Fondo	Buono	47	100.000	30%	15%	5%	€ 60.000	€ 1.276,60
MEDIA				46					€ 59.720	€ 1306,51

Si ritiene di valutare il bene considerando un valore, tenendo conto di tutti gli elementi intrinseci ed estrinseci del fabbricato. Tra gli elementi a favore rientrano la vicinanza al centro, la scarsità di tipologie di immobili aventi la stessa destinazione (magazzini), la possibilità di utilizzo per ricovero di veicoli a due e tre ruote in quanto l'accesso è potenzialmente carrabile per veicoli di ridotte dimensioni e l'unicità del fabbricato, che comporta l'assenza di oneri condominiali. Per contro si rileva il pessimo stato di manutenzione del magazzino, la forma semicircolare dello stesso, la scarsità di luce naturale e l'umidità diffusa.

Pertanto, sulla base di quanto riportato nella descrizione sopra e nella tabella di calcolo, si ritiene congruo il prezzo unitario di 1.300,00 euro / mq.

Come si rileva dalle ricerche sopra riportate, tale importo rientra all'interno dei valori dell'Osservatorio dei Valori Immobiliari dell'Agenzia del Territorio di Firenze al 1° semestre 2019 per i magazzini.

Si ritiene congruo pertanto valutare con un prezzo di €. **1.300/mq**, che rapportato alla superficie lorda (mq. 30) da un **importo di €. 39.000 pari al prezzo a base d'asta dell'immobile.**

Tale importo è da considerarsi un valore a corpo ed anche lievi differenze sulle misurazioni non danno luogo ad eventuali revisioni.

ALLEGATI:

- all. 1 Ubicazione - documentazione fotografica;
- all. 2 Dati catastali (*visure, planimetrie*);
- all. 3 Dati urbanistici: *si rimanda a quanto riportato in istruttoria*;
- all. 4 Ricerche di mercato - comparabili - calcolo - elaborazioni di stima: *si rimanda a quanto riportato sopra*;
- all. 5 Documenti utili: stato di consistenza e planimetria.

Firenze li

18/02/2020



¹ Incarico conferito con Determina Dirigenziale n. 4904 del 27/06/2019 e decorrenza dal 01/07/2019, in sostituzione del geom. Fabio Capirossi a seguito del suo pensionamento dal giorno 30/06/2019. La presente istruttoria di stima, sebbene definita in data odierna,