

All.1 - Planimetria-Documentazione fotografica

orio - Direttore STEFANO MASTRONARDO

Vis. tel. esente per fini istituzionali



Foto n.01



Foto n.02



Foto n.03



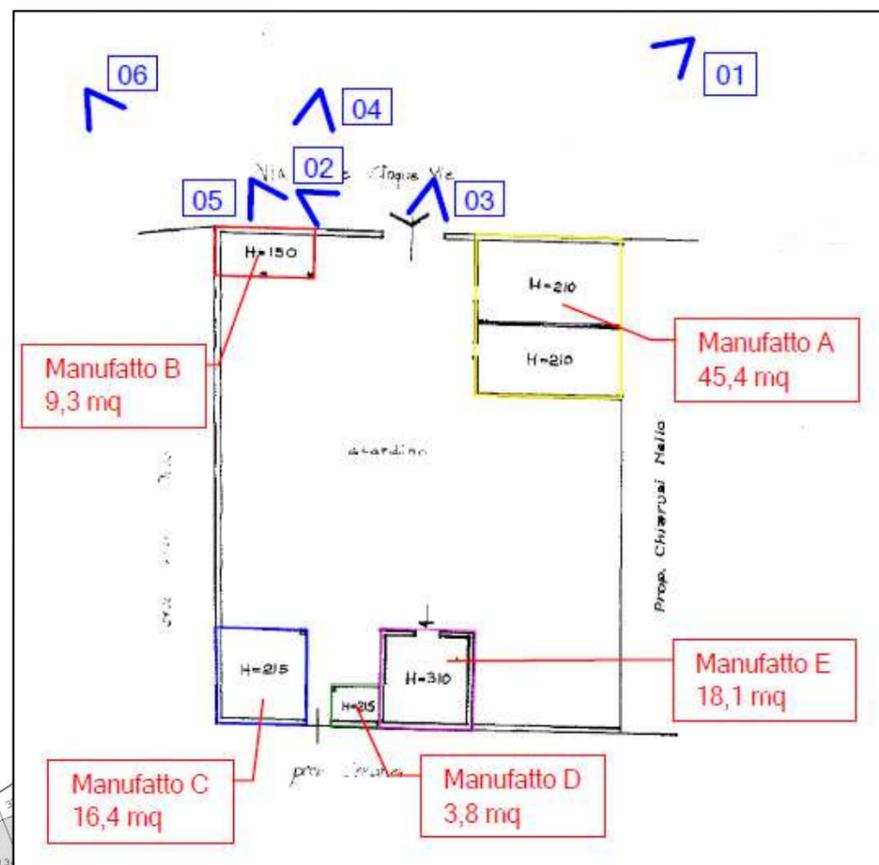
Foto n.04



Foto n.05



Foto n.06



Foglio 145 - Particella A  
380 mq (superficie  
comprensiva anche delle  
aree occupate dagli  
annessi)

22-Ago-2019 15:48:3  
Prot. n. T98204/2019

Scala originale: 1:1000  
Dimensione cornice: 388.000 x 276.000 metri

Comune: FIRENZE  
Foglio: 145 A11: B

1 Particella: A

# All.2a - Estratto di mappa



## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 23/08/2019

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di FIRENZE ( Codice: D612)</b>
<b>Catasto Fabbricati</b>	<b>Provincia di FIRENZE</b> <b>Foglio: 145 Particella: A</b>

### INTESTATO

1	COMUNE DI FIRENZE con sede in FIRENZE	01307110484*	(1) Proprieta` per 1000/1000
---	---------------------------------------	--------------	------------------------------

### Unità immobiliare dal 10/06/1988

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		145	A		3		C/2	8	80 m <sup>2</sup>	Totale: 93 m <sup>2</sup>	Euro 532,98 L. 1.032.000	CLASSAMENTO AUTOMATICO del 10/06/1988 in atti dal 27/07/1993 (n. 112762/1988)	
<b>Indirizzo</b>		VIA DELLE CINQUE VIE n. 5 piano: T;											
<b>Notifica</b>		-				<b>Partita</b>		131487		<b>Mod.58</b>		-	
<b>Annotazioni</b>		classamento cautelativo											

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune D612 - Sezione - Foglio 145 - Particella A

### Situazione dell'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	Superficie Catastale	Rendita		
1		145	A		3		C/2	8	80 m <sup>2</sup>	Totale: 93 m <sup>2</sup>	Euro 532,98 L. 1.032.000	VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO	
<b>Indirizzo</b>		, VIA DELLE CINQUE VIE n. 5 piano: T;											
<b>Notifica</b>		-				<b>Partita</b>		131487		<b>Mod.58</b>		-	
<b>Annotazioni</b>		classamento cautelativo											

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 23/08/2019

### Situazione dell'unità immobiliare dal 28/08/1990

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio 145	Particella A	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		145	A									COSTITUZIONE in atti dal 28/08/1990
<b>Indirizzo</b>				, VIA DELLE CINQUE VIE n. 5 piano: T;								
<b>Notifica</b>				-		<b>Partita</b>		131487		<b>Mod.58</b>		-

### Situazione degli intestati dal 28/08/1990

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI FIRENZE con sede in FIRENZE	01307110484	(1) Proprieta` per 1000/1000
<b>DATI DERIVANTI DA</b>		in atti dal 28/08/1990	

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 22/08/2019

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di FIRENZE ( Codice: D612)</b>
<b>Catasto Terreni</b>	<b>Provincia di FIRENZE</b> <b>Foglio: 145 Particella: a</b>

### Area di enti urbani e promiscui dal 06/05/2002

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito		
						ha are ca		Dominicale		Agrario
1	145	A		-	ENTE URBANO	03 80				TIPO MAPPALE del 27/04/1987 protocollo n. 153415 in atti dal 06/05/2002 APPROVAZIONE22991/2002 (n. 91322.1/1987)
<b>Notifica</b>					<b>Partita</b>	1				

Mappali Fabbricati Correlati

Codice Comune D612 - Sezione - SezUrb - Foglio 145 - Particella A

### Area di enti urbani e promiscui dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito		
						ha are ca		Dominicale		Agrario
1	145	A		-	ENTE URBANO	03 80				Impianto meccanografico del 01/07/1980
<b>Notifica</b>					<b>Partita</b>	1				

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali

22

**NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO**

(R. DECRETO-LEGGI 13 APRILE 1950, N. 65)

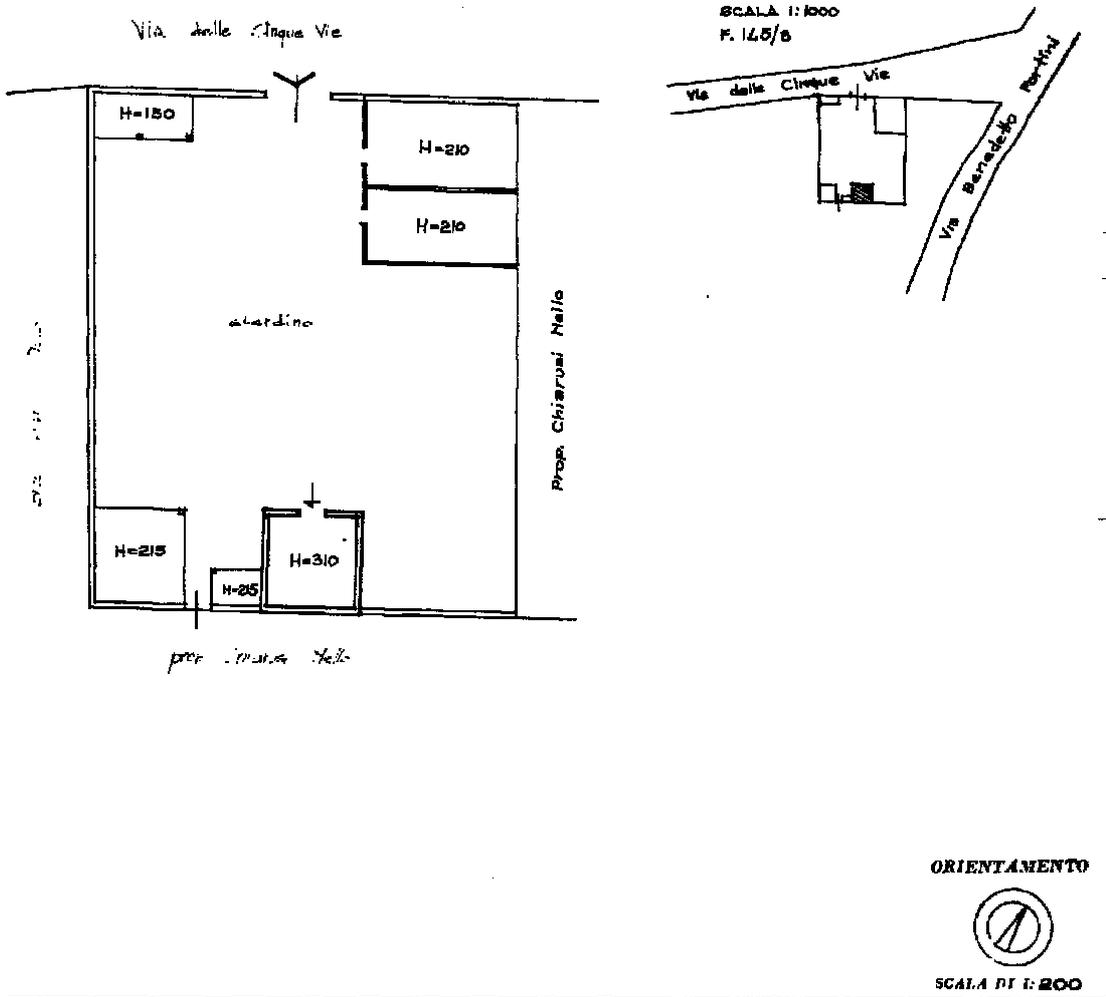
Planimetria dell'immobile situato nel Comune di FIRENZE

Via DELLE CINQUE VIE, 5

Ditta COMUNE DI FIRENZE

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di FIRENZE

All.2d - Planimetria



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA

PROT. N°

FOG. 145/B  
PART. A

20 GIU 1980 112752

Compilata dal DOTT. AGRONOMO  
ROBERTO BURCHI

Iscritto all'Albo dei Dott. Agronomi.  
della Provincia di FIRENZE

DATA 1953 n° 76

Firma Roberto

*Roberto Burchi*

Dati Planimetria

Identificativi Catastali

Immobile 258567 Foglio Numero Sub.

Dati Scheda

N° scheda 0 Formato A3 Scala 200

## All.2e - Dati catastali, consistenze e superfici ragguagliate

Catasto	Piano	Foglio	Particella	Subalterno	Z.C.	Categoria	Classe	Consistenza (vani)	Consistenza (mq)	Superficie catastale (mq)	Altezza (m)	Volume lordo (mc)	Fattore di ragguaglio	Superficie lorda ragguagliata (mq)	Rendita catastale (euro)	NOTE
Terreno		145	A				Ente urbano			70,0			0,10	7,00		<p>- Terreno di proprietà del Comune di Firenze (viene corrisposta attualmente un'indennità di occupazione per il passaggio di un tubo di scarico per cui in passato era stata deliberata una concessione ai Sig.ri Monciatti Rolando e Montigiani Misa).</p> <p>- Questa porzione di terreno (corrispondente alla superficie dell'ipotetica residenza presa come campione) viene ragguagliata con coefficiente 0,10 come indicato nel documento dell'Agenzia del Territorio "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani".</p>
Terreno		145	A				Ente urbano			246,5			0,02	4,93		<p>- Terreno di proprietà del Comune di Firenze (viene corrisposta attualmente un'indennità di occupazione per il passaggio di un tubo di scarico per cui in passato era stata deliberata una concessione ai Sig.ri Monciatti Rolando e Montigiani Misa).</p> <p>- Questa porzione di terreno, calcolata sottraendo alla superficie totale del terreno (380mq) la superficie lorda occupata dai manufatti edificati coperti e la superficie del punto precedente, viene ragguagliata con coefficiente 0,02 come indicato nel documento dell'Agenzia del Territorio "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani".</p>
Fabbricati	T	145	A		3	C/2	8		40,9	45,4			0,25	11,35	532,98	<p><b>Annesso A</b></p> <p>- Il coefficiente di omogeneizzazione è ricavato dal documento dell'Agenzia del Territorio "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del mercato immobiliare" e trova la sua giustificazione quando le cantine o, più in generale, i locali deposito e utilizzazioni similari, non presentano continuità fisica con l'edificio principale.</p>
Fabbricati	T	145	A		3	C/2	8		7,7	9,3			0,00	0,00		<p><b>Annesso B</b></p> <p>- Il coefficiente di omogeneizzazione è nullo in quanto l'annesso, essendo allo stato attuale privo di copertura, non viene considerato come volume.</p>
Fabbricati	T	145	A		3	C/2	8		14,4	16,4			0,00	0,00		<p><b>Annesso C</b></p> <p>- Il coefficiente di omogeneizzazione è nullo in quanto l'annesso, essendo allo stato attuale privo di copertura, non viene considerato come volume.</p>
Fabbricati	T	145	A		3	C/2	8		3,1	3,8			0,00	0,00		<p><b>Annesso D</b></p> <p>- Il coefficiente di omogeneizzazione è nullo in quanto l'annesso, essendo allo stato attuale privo di copertura, non viene considerato come volume.</p>
Fabbricati	T	145	A		3	C/2	8		13,9	18,1			0,25	4,53		<p><b>Annesso E</b></p> <p>- Il coefficiente di omogeneizzazione è ricavato dal documento dell'Agenzia del Territorio "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del mercato immobiliare" e trova la sua giustificazione quando le cantine o, più in generale, i locali deposito e utilizzazioni similari, non presentano continuità fisica con l'edificio principale.</p>

# All.4a – Valori OMI 1° semestre 2019

## RESIDENZIALE

Cittadini ▾ Imprese ▾ Professionisti ▾ Intermediari ▾ Enti e PA ▾ L'Agenzia ▾							
Ti trovi in: <a href="#">Home</a> / <a href="#">Servizi</a> / Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato							
<b>Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato</b>							
<b>Risultato interrogazione: Anno 2019 - Semestre 1</b>							
Provincia: FIRENZE							
Comune: FIRENZE							
Fascia/zona: Periferica/NAVE A ROVEZZANO - PONTE A EMA							
Codice di zona: D3							
Microzona catastale n.: 17							
Tipologia prevalente: Abitazioni civili							
Destinazione: Residenziale							
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1950	2800	L	6,6	9,5	N
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1700	2400	L	5,8	8,1	N
Box	NORMALE	1600	2400	L	6,7	10	N
Ville e Villini	NORMALE	3000	4100	L	10,2	13,9	N

## All. 4b - Calcolo del valore di mercato con il metodo MCA

Data 28-08-2019	Vendite rilevate sul mercato (Asking Price)			Soggetto da stimare
	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	
Indirizzo	ABITAZIONE POSTA IN FIRENZE, VIA CAVE DI MONTERIPALDI	ABITAZIONE POSTA IN FIRENZE, VIA DELLE CINQUE VIE	ABITAZIONE POSTA IN FIRENZE, VIA DELLE CINQUE VIE	ABITAZIONE POSTA IN FIRENZE, VIA DELLE CINQUE VIE N.5
Descrizione	Firenze, Via delle Cave di Monteripaldi, fra le Cascine del Riccio e il Galluzzo, vendesi appartamento 4 vani, 77 mq, piano terra, giardino, termosingolo.	Cascine Del Riccio. Quadrilocale in via delle cinque vie. Posizione interessante, vicino ai servizi. Proponiamo in vendita un terratetto con ingresso indipendente disposto su due livelli.	Cinque Vie - Appartamento di tre vani in piccola palazzina composto da: ingresso, soggiorno con cucinotto, camera matrimoniale, camera singola o studiolo, bagno finestrato.	Oggetto della stima - trattasi di un terreno assimilabile ad un giardino di pertinenza di un condominio residenziale con appartamenti della metratura compresa tra i 50 e gli 80 mq.
Prezzo rilevato da rogito/indagine di mercato	260.000,00	215.000,00	165.000,00	
Riduzione prezzo in trattativa (=0% se prezzo rilevato da rogito)	15%	15%	15%	
Prezzo totale PRZ (Euro) o rilevato da rogito	221.000,00	182.750,00	140.250,00	<b>Incognita</b>
Data DAT (espresso in mesi)	1	1	3	
Superficie Principale SUP (mq.)	80,00	85,00	60,00	70,00
Superficie posto auto(mq.)	0,00	0,00	0,00	0,00
Superficie vani accessori: cantine (mq.)	0,00	0,00	0,00	93,00
Superficie Esterna SUE (mq.)	30,00	0,00	0,00	113,00
Superficie commerciale (SUC)	83,00	85,00	60,00	104,55
Prezzo medio unitario (Euro/mq)	2.662,65	2.150,00	2.337,50	<b>incognita</b>
Livello piano LIV (n)	0,85 - Terreno	0,85 - Terreno	1,00 - Primo	0,85 - Terreno
Stato Manutenzione STM (n)	4 - Ottimo	2 - Sufficiente	2 - Sufficiente	2 - Sufficiente

Analisi dei Prezzi Marginali			
Prezzo marginale	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C
Prezzo rilevato PRZ (Euro)	221.000,00	182.750,00	140.250,00
Prezzo marginale Superficie Principale p(SUP) Euro/mq	2.150,00	2.150,00	2.150,00
Prezzo marginale Superficie vani accessori Euro/mq.	215,00	215,00	215,00
Prezzo marginale Superficie cantine Euro/mq.	537,50	537,50	537,50
Prezzo marginale Superficie Esterna p(SUE) Euro/mq.	215,00	215,00	215,00
Prezzo marginale del Livello di Piano p(LIV) Euro	0,00	0,00	2.750,00
Prezzo marginale Stato Manutenzione p(STM) Euro	-275,00	-275,00	-275,00
Tabella di Valutazione			
Prezzo e caratteristiche	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C
Prezzo rilevato PRZ (Euro)	221.000,00	182.750,00	140.250,00
Per aggiornamento (Euro)	-184,17	-152,29	-350,63
Per differenza superfici (SUP)	-21.500,00	-32.250,00	21.500,00
Per differenza balconi/terrazze (BAL)	0,00	0,00	0,00
Per differenza vani accessori (CAN)	49.987,50	49.987,50	49.987,50
SUE (mq.)	17.845,00	24.295,00	24.295,00
Per differenza stato manutenzione (STM)	-45.650,00	0,00	0,00
Per differenza livello piano (LIV)	0,00	0,00	-21.037,50
<b>Prezzi corretti (Euro)</b>	<b>221.498,33</b>	<b>224.630,21</b>	<b>214.644,38</b>
Peso	33,33%	33,33%	33,33%
			100,00%
<b>VERIFICA QUALITA' DEI COMPARABILI : Prezzo pesato</b>	73.832,78	74.876,74	71.548,13
<b>Verifica</b>	<b>4,65%</b>		
<b>La stima per scelta dei comparabili risulta</b>	<b>affidabile</b>		

Sintesi di stima	Valore	Sup.Comm.mq.	Val.Unitario €/mq.
Valore Soggetto da stimare €	220.257,64		
<b>Valore Unitario Soggetto da stimare €</b>	<b>220.257,00</b>	<b>93,25</b>	<b>2.362,01</b>

### All. 4c - Elaborazioni di stima

Formula	Voce	Valore	Note
A	Valore unitario immobili dest. residenziale (euro/mq)	2.400,00	- Valore arrotondato ricavato con il metodo MCA (vedi "All.4b - Calcolo del valore di mercato con il metodo MCA").
B	Superficie ragguagliata delle aree scoperte (mq)	11,93	- Vedi "All.2e - Dati catastali, consistenze e superfici ragguagliate"
$C=A*B$	Valore delle aree scoperte (euro)	€ 28.632,00	
D	Superficie ragguagliata dell'annesso <b>A</b> (mq)	11,35	- Vedi "All.2e - Dati catastali, consistenze e superfici ragguagliate"
E	Coefficiente di ragguaglio per caratteristiche e stato di conservazione dell'annesso <b>A</b> (-)	0,60	- L'annesso <b>A</b> ha tamponamenti in legno e ferro ed una copertura in eternit ancora presente. - Il coefficiente di ragguaglio è dovuto alle caratteristiche e condizioni "scadenti" dell'annesso.
F	Coefficiente di ragguaglio legato alla legittimità dell'annesso <b>A</b> (-)	0,15	- L'annesso <b>A</b> <u>non</u> ha ottenuto il parere favorevole della Commissione edilizia per poter essere condonato. - Il coefficiente di ragguaglio è dovuto a tale aspetto.
$G=D*E*F$	Superficie ragguagliata finale dell'annesso <b>A</b> (mq)	1,02	
H	Superficie ragguagliata dell'annesso <b>E</b> (mq)	4,53	- Vedi "All.2e - Dati catastali, consistenze e superfici ragguagliate"
I	Coefficiente di ragguaglio per caratteristiche e stato di conservazione dell'annesso <b>E</b> (-)	1,00	- L'annesso <b>E</b> risultava già presente nelle mappe catastali del 1958, presenta una copertura in coppi, ed è l'unico annesso che non è oggetto della richiesta di condono. - Il coefficiente di ragguaglio è dovuto alle caratteristiche e condizioni "sufficienti" dell'annesso.
$L=H*I$	Superficie ragguagliata finale dell'annesso <b>E</b> (mq)	4,53	
$M=A*(G+L)$	Valore degli annessi (euro)	€ 13.320,00	
$V=C+M$	Valore complessivo dell'immobile (euro)	€ 41.952,00	

# All.5a - Parere C.E.I.

Estratto dal Verbale della Seduta del 17-12-98

Decisione N. 910

C.E.I. del 17-12-98

Posizione S/ 68042/87

Via Via Delle Cinque Vie5  
Richiedente CHIARUSI NELLO  
Oggetto:

La C.E.Integrata presa in esame la pratica, esprime parere favorevole al solo manufatto di cui alla lettera "D" delle fotografie in quanto non costituisce danno ambientale.

Il segretario  
Dott.ssa Celeste De Luca

*Cel*



A



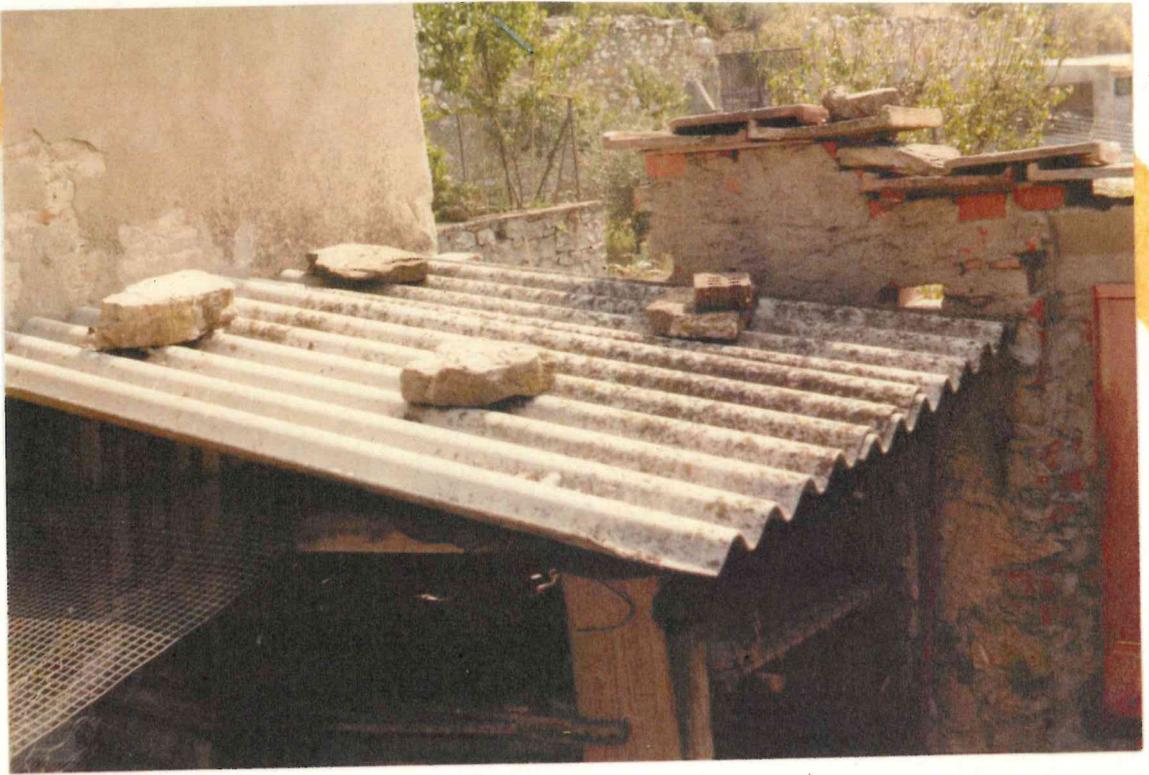
A



A



B



MODULARIO  
F. n.º rend. 496



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

Mod. A (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Lire  
300

(L. DECRETO-LEGGE 18 APRILE 1938, N. 639)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di FIRENZE  
Ditta COMUNE DI FIRENZE  
Via DELLE CINQUE VIE, 5  
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di FIRENZE



A = Vano  
magazzino  
B=C =Tettoie

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA  
PROT. N°  
FOG. 145/B  
PART. A

SCALA DI 1:200

ORIENTAMENTO

Compilata dal DOTT. AGRONOMO  
ROBERTO SURCHI  
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo dei Dott. Agronomi  
della Provincia di FIRENZE

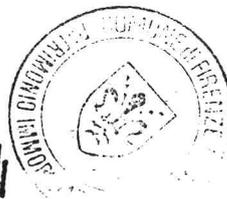
DATA 1953 n.º 76  
Firma: *Roberto Surchi*



OGGETTO: Via delle Cinque Vie n° 5

Ex Cimitero di S. Brigida  
di Paradiso -

### All.5b - Planimetria passaggio tubazione

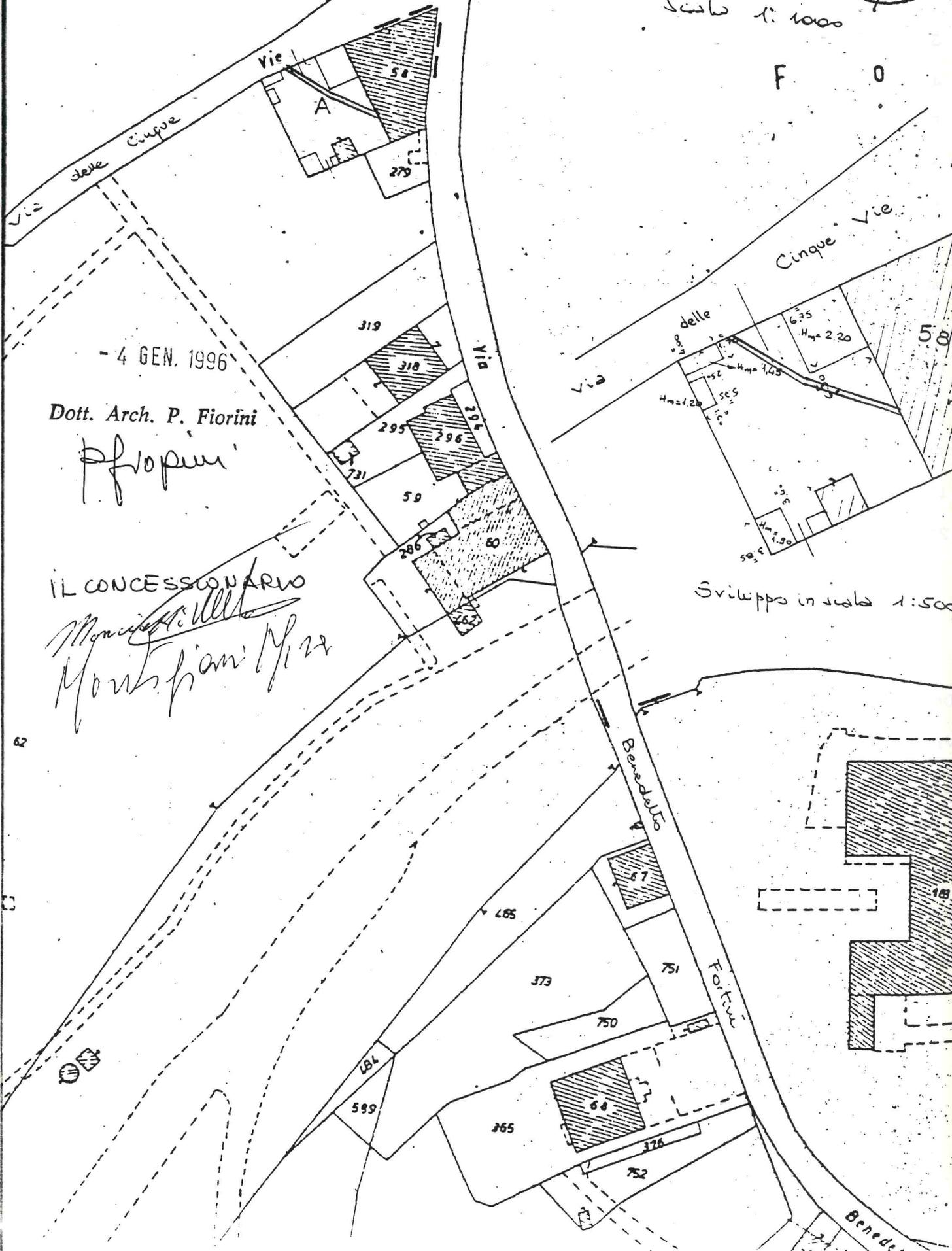


COMUNE  
Patrimonio  
Lungarno di Loro



Estratto dal F. 0  
Scala 1:1000

F. 0



- 4 GEN. 1996

Dott. Arch. P. Fiorini

*P. Fiorini*

IL CONCESSIONARIO

*Montepiani*

Sviluppo in scala 1:500