

STIMA DEL VALORE DI MERCATO DI UN IMMOBILE SITO IN VIA GIUSEPPE LA FARINA,23 (FI)



ANNA BONOMI e REBECCA MARIA CELIA
- 988766 - 987956

Politecnico di Milano
Scuola di Architettura, Urbanistica, Ingegneria delle
Costruzioni (AUIIC)

Corso di Estimo – a.a. 2023/2024

Prof. Francesca Torrieri

Ing. Marco Rossitti-arch. Giovanni Gaiti



POLITECNICO
MILANO 1863

1. Premessa e scopo della stima

La presente relazione è stata redatta al fine di determinare il valore di mercato di un immobile residenziale situato in via Giuseppe La Farina 23 comune di Firenze. La stima del valore di mercato si basa su una valutazione approfondita delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile. Nello specifico la stima considera tutti gli elementi rilevanti, inclusa la posizione geografica, le dimensioni dell'immobile, i beni accessi e lo stato di manutenzione, tenendo conto delle condizioni attuali del mercato immobiliare locale, in conformità con le metodologie riconosciute dal settore immobiliare. Tale valutazione porterà a un valore di mercato attendibile che potrà essere utilizzato come riferimento per decisioni economiche e finanziarie relative all'immobile.

2. Identificazione del bene oggetto di stima

2.1 Caratteristiche generali

L'immobile oggetto della presente stima è situato in via Giuseppe la Farina nel centro urbano del comune di Firenze. La determinazione dell'area urbana viene estratta dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), che fornisce dati di quotazione immobiliare. Nel nostro caso specifico l'edificio rientra nell'area B2 di Firenze.

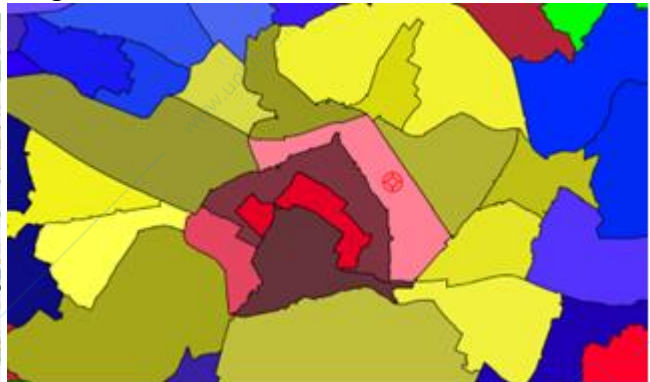
2.2 Ubicazione e accessibilità

l'immobile in questione è quindi situato nella zona B2 di Firenze, una classificazione specificata dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), che ne determina il valore e le caratteristiche di mercato in quella particolare area della città. Questa ubicazione è caratterizzata da edificazioni residenziali, con alcune eccezioni, presentando attività commerciali al piano terra. La zona offre la presenza di numerosi negozi, supermercati e ristoranti nelle vicinanze quindi, oltre ad offrire un'ampia gamma di opzioni per il tempo libero, permette un'accessibilità diretta ai servizi di prima necessità.

Fig. 1 Ubicazione tramite Google Maps



Fig. 2 Stralcio zonizzazione OMI

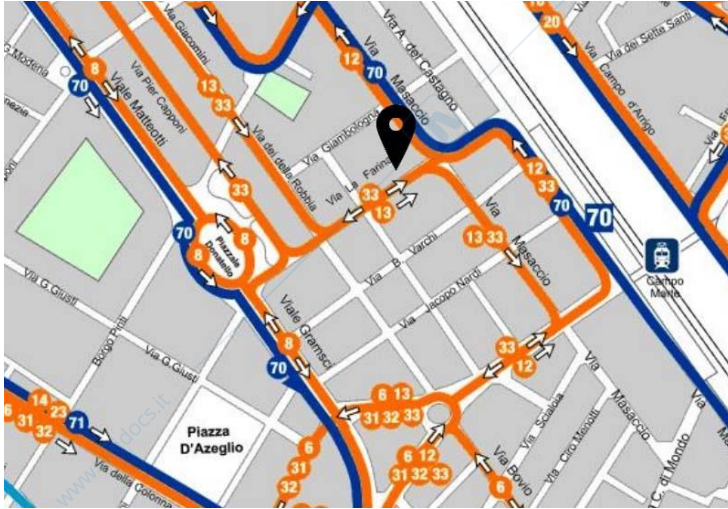


2.3 Descrizione della situazione urbanistica

L'area urbana in questione è caratterizzata da una combinazione di residenze private, servizi commerciali e spazi pubblici, elementi che influenzano significativamente il valore immobiliare della zona. Tale area presenta una buona manutenzione, con strade pulite e sicure, e una buona disponibilità di parcheggi pubblici e riservati ai residenti. Inoltre, la presenza di spazi verdi polifunzionali nelle vicinanze offre agli abitanti molteplici opportunità per attività all'aperto, migliorando il confort ambientale per coloro che vivono questi spazi.

Per quanto riguarda i trasporti invece, l'immobile è ben collegato, trovandosi infatti situato vicino alla Stazione Campo di Marte e disponendo, nelle immediate vicinanze, delle fermate della linea 33 e 13 degli autobus, che collegano direttamente con il centro della città.

Fig. 3 Schematizzazione delle linee di trasporti pubblico



La zona rientra nelle normative comunali per la conservazione del patrimonio storico-artistico, data la vicinanza al centro storico di Firenze, il che garantisce un alto standard di cura e attenzione nella gestione del territorio. Ciò d'altronde limita la possibile presenza di progetti urbani che potrebbero alterare significativamente la struttura urbana dell'area.

2.4 Estremi catastali

L'immobile ricade sulle particelle 241 del foglio 80, sub. 4 del comune di Firenze.

2.5 Profilo tecnico del bene

L'immobile risale al 1954 e risulta situato al terzo piano di un condominio di cinque piani, con accesso tramite ascensore e vano scale. L'appartamento è composto da un corridoio centrale che funge da spina dorsale dell'abitazione, arrivando a collegare gli ulteriori sette vani presenti, distribuiti in modo da ottimizzare lo spazio e garantire il massimo comfort abitativo. La zona giorno comprende il salotto, mentre la cucina, separata e attrezzata, affaccia su una terrazza. La zona notte offre tre camere da letto disposte verso sud per sfruttare al meglio la luce naturale. Infine, l'appartamento dispone di due bagni, migliorando la comodità e la privacy degli utenti. È presente, inoltre, un ripostiglio per l'organizzazione e lo stoccaggio di oggetti non di uso quotidiano.

Un ulteriore bene legato all'unità immobiliare è disponibile al piano seminterrato dell'edificio, ovvero la presenza di una cantina. Vano utilizzabile come ulteriore spazio di stoccaggio, deposito di attrezzature o altri oggetti, contribuendo così a mantenere l'ordine e la funzionalità dell'appartamento.

2.5.1 Struttura e finitura

L'immobile presenta una solida struttura portante in cemento armato. Esternamente al piano terra, le pareti sono rivestite con piastrelle, mentre ai piani superiori sono intonacate. Internamente invece è stata utilizzata una verniciatura in tutte le stanze tranne che nel bagno dove invece è presente un rivestimento con le piastrelle originali. Anche la pavimentazione è rimasta in gran parte quella originale, ad eccezione della cucina. Nel salotto, il pavimento è in marmo, nel corridoio in graniglia di pietra, nei

bagni in piastrelle mentre nelle camere da letto in parquet. Le finestre sono state realizzate con vetro singolo ed infissi in legno. La terrazza è dotata di pavimento in cotto e ringhiere in ferro.

2.5.2 Impianti tecnologici

L'immobile presenta impianti tecnici risalenti alla costruzione dell'edificio nel 1954. Nello specifico, l'impianto idrico risale anche esso alla realizzazione dell'edificio ma risulta ancora avere una buona efficienza. L'impianto elettrico risulta offrire un'illuminazione sufficiente per tutto l'immobile, tramite lampadari e led a parete. In fine, l'impianto di riscaldamento viene condiviso con il condominio, quindi, risulta essere un impianto centralizzato, anch'esso al 1954.

Non disponendo del certificato energetico dell'immobile oggetto di stima si evince che esso presenti una classe G, con consumo energetico pari a 210.5670 kWh/m² anno, che risulta essere al limite prescritto dalla normativa (UNI TS 11300).

2.5.3 Stato di manutenzione

È necessario conoscere lo stato di conservazione dell'immobile preso in esame, determinato dal costo di intervento, manutenzione o di adeguamento, al fine di individuare necessari lavori necessari per conseguire un aumento della scala punteggi utilizzata per esprimere tale caratteristica. Nel caso specifico dell'immobile esaminato è evidente abbia subito una recente trasformazione motivo per il quale gode di un buono stato di conservazione.

2.5.4 Misura della consistenza (superficie commerciale)

È essenziale conoscere, ai fini della stima, la superficie commerciale, ovvero la somma della superficie principale dell'immobile e delle frazioni di superfici accessorie.

Di seguito si riporta la suddivisione delle superfici, per l'unità immobiliare oggetto di stima, indicando la superficie utile di 119,5 mq, la superficie dei muri perimetrali pari a 8mq, la superficie dei muri perimetrali in condivisione con altri immobili che risulta essere di 4 mq, la superficie esterna della terrazza pari a 10 mq e per ultimo la superficie della cantina di 3,5 mq.

$$SUP_{prin.} = SUP_{utile} + SUP_{m.perim.} + SUP_{m.perim.cond.}$$

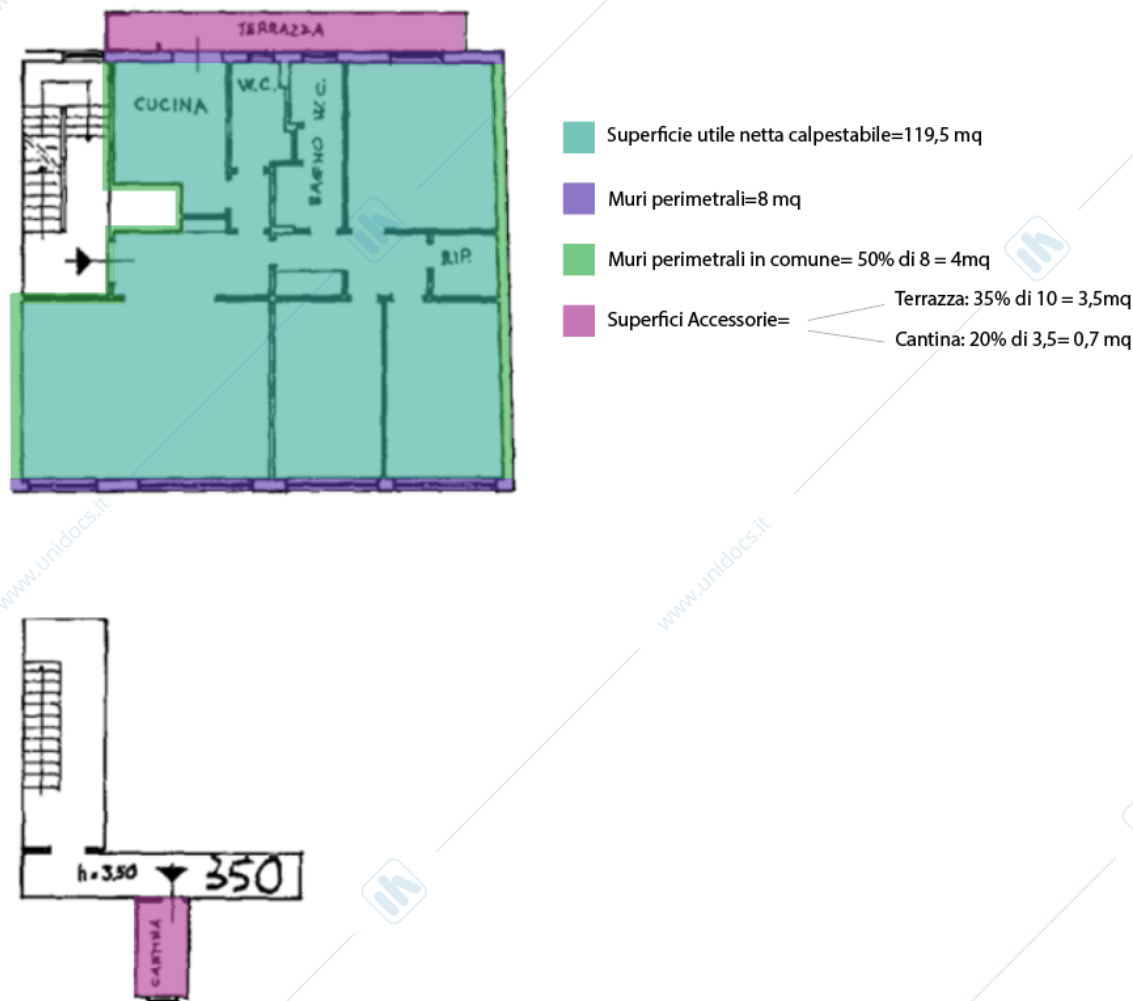
La superficie principale dell'immobile preso in analisi risulta pari a 131,5 mq.

Per ottenere la superficie commerciale è stata sommata la superficie principale, equivalente alla superficie calpestabile interna, a quella delle pareti, ed infine alle superfici accessorie, considerandone però una percentuale stabilita dai rapporti mercantili.

$$SUP_{comm.} = SUP_{prin.} + SUP_{access.}$$

La superficie commerciale dell'immobile preso in analisi risulta pari a 135,7 mq.

Fig. 4 Schema della suddivisione di superfici nell'immobile oggetto di stima



3. La stima del valore di mercato

3.1 Il Market Comparison Approach

Per stimare il valore di mercato più probabile dell'unità immobiliare in questione, si utilizza l'approccio del confronto di mercato (Market Comparison Approach). Questo metodo di valutazione diretto e multifattoriale è scelto perché consente di ottenere risultati affidabili grazie alla sua struttura sistematica, che riduce l'influenza soggettiva del valutatore. Inoltre, garantisce un'analisi rigorosa delle caratteristiche dell'immobile e permette di verificare le fonti attraverso un costante riferimento ai dati di mercato. Dopo aver effettuato una meticolosa analisi del mercato immobiliare al fine di rilevare i dati delle compravendite e le tendenze di mercato, abbiamo svolto un'attività di verifica delle informazioni al fine di accertarsi che le informazioni raccolte fossero attendibili ed i dati a disposizione accurati.

Abbiamo quindi selezionato le caratteristiche principali del nostro immobile per identificare il segmento di mercato di riferimento. Per la stima dell'immobile preso in esame, abbiamo quindi considerato un appartamento residenziale situato al terzo piano di un condominio di cinque piani, ubicato in zona centrale. Nello specifico abbiamo preso in considerazione le caratteristiche estrinseche (ambientali e infrastrutturali), intrinseche (come la panoramicità) e tecnologiche (dimensione, stato di manutenzione, presenza di un ascensore, dotazione dei servizi, Impianti) dell'immobile di riferimento.

Individuato il sub-mercato di riferimento, siamo passate alla selezione degli immobili comparabili, cioè le compravendite più rilevanti per la stima. Seguendo il criterio della maggiore somiglianza con

l'immobile oggetto di valutazione, basandoci su una serie di fattori, cioè caratteristiche che riflettono la specificità dell'immobile e il suo valore percepito dal mercato, garantendo al contempo la verificabilità delle informazioni di mercato.

In particolare, tramite la consultazione degli annunci di vendita sulle principali piattaforme immobiliari, abbiamo individuato tre immobili comparabili:

- Immobile 1:

L'immobile in questione è situato in via Luigi Alamanni 35 a Firenze. Si tratta di un appartamento con una superficie di 135 mq, situato al terzo piano di un edificio dotato di ascensore. L'appartamento comprende cinque locali e due servizi igienici, offrendo ampi spazi abitativi. In aggiunta alla superficie principale, l'immobile dispone di superfici secondarie, tra cui una terrazza di 5,5 mq e una cantina di 3,5 mq. L'edificio si trova in uno stato conservativo buono ed offre una discreta qualità panoramica.

Fig. 5 Primo comparabile



- Immobile 2:

L'appartamento in esame si trova al civico 70 di Borgo Ognissanti a Firenze. Occupa una superficie di 135 mq, situato al secondo piano di un edificio provvisto di ascensore. La residenza comprende cinque stanze e due bagni. Oltre alla superficie principale, l'appartamento dispone di due terrazze, con una superficie totale di 6,5 mq, e di una spaziosa cantina di 20 metri quadrati. L'edificio necessita di interventi di ristrutturazione a causa delle sue pessime condizioni di manutenzione. D'altronde però offre una vista panoramica di modesta qualità.

Fig. 6 Secondo comparabile



- Immobile 3:

L'immobile in esame si trova in via Via Lorenzo il Magnifico nei pressi di Piazza della Libertà a Firenze. È un appartamento con una superficie di 150 mq, posizionato al secondo piano di un edificio con ascensore. Come nel caso degli altri edifici presi in considerazione l'unità abitativa include cinque locali e due bagni. Oltre alla superficie principale, l'appartamento dispone di tre terrazze per un totale di 13 mq e di una cantina di 7 mq. L'edificio presenta pessime condizioni di manutenzione e pertanto da ristrutturare. Inoltre, presenta una vista panoramica mediocre.

Fig. 7 Terzo comparabile



Dopo aver scelto gli immobili comparabili e identificato le loro caratteristiche rilevanti per il confronto, abbiamo registrato i dati in una tabella.

Fig. 8 Tabella dei dati

N°	Superficie (mq)	Balcone	Cantina	Servizi (n)	Piano	Ascensore	Stato di manutenzione	Impianti tecnologici	Zona (€/mq)	Qualità panoramica	Prezzo di offerta (€)	Prezzo di vendita (€)	Prezzo di vendita unitario (€/mq)	Sconto trattativa
X	135.7	10	3.5	2	3	1	3	0	2	2	?	?	?	9.5%
1	135	7.5	8	2	3	1	2	0	2	2	550.000	497.750	3687.04	
2	135	6.5	20	2	2	0	1	0	2	1	495.000	447.975	3318.33	
3	150	13	7	2	2	1	1	0	2	1	540.000	488.700	3256.00	

A questo punto, il metodo richiede di stimare i prezzi marginali delle varie caratteristiche, ossia la valutazione del prezzo totale del bene al variare della quantità unitaria di una caratteristica. Questo serve per uniformare i prezzi dei beni di confronto, adeguandoli alle caratteristiche dell'immobile oggetto di stima. Successivamente, il valore dell'immobile viene stimato utilizzando le similitudini con i comparabili, poiché il mercato determina il prezzo di un immobile nello stesso modo in cui ha stabilito il prezzo di immobili simili.

Fig. 9 Prezzi marginali

Superficie	3.258,00	Prezzo unitario più basso tra quelli degli immobili di comparazione
Terrazza	0,35	Rapporto mercantile del 35%
Cantina	0,20	Rapporto mercantile del 20%
n° Servizi	2.400	Costo di ricostruzione deprezzato
Piano	0,02	Coefficiente dipendente dal numero di piano
Ascensore	25.000	Costo di ricostruzione deprezzato
Stato di manutenzione	18.000	Costo di realizzazione medio intervento manutentivo
Zona	0	Differenza valori medi OMI tra la zona dell'oggetto di stima e quella degli immobili di comparazione

Fig. 10 Tabella delle differenze

N°	Superficie (mq)	Balcone	Cantina	Servizi (n)	Piano	Ascensore	Stato di manutenzione	Impianti tecnologici	Zona (€/mq)	Qualità panoramica
1	0,7	-2	-4,5	0	0	0	1	0	0	0
2	0,7	-1	-3,5	0	1	1	2	0	0	1
3	-14,3	-7,5	-3,5	0	1	0	2	0	0	1

Superfici:

Per determinare il prezzo marginale delle superfici, abbiamo preso in considerazione il prezzo unitario di vendita più basso (3258,000 €) tra i tre immobili comparabili, ottenuto dividendo il prezzo di vendita per la superficie dell'unità abitativa.

$$P(SUP) = \frac{P(VEN)}{SUP}$$

Per quanto riguarda le superfici accessorie come terrazze e cantine, abbiamo applicato ai metri quadrati della superficie principale i rapporti mercantili (π sec.) specifici per ciascuna categoria di accessorio.

$$SUP_{sec.} = SUP_{prin.} \cdot \pi_{sec.}$$

Per la superficie accessoria delle terrazze, abbiamo calcolato il 35% ($\pi=0,35$) delle superfici degli immobili presi in esame. Applicando la formula soprastante otteniamo 40 mq, 50mq e 45mq.

Per la superficie accessoria delle cantine invece, utilizzando il rapporto mercantile del 20% ($\pi=0,20$), abbiamo ottenuto rispettivamente 27 mq, 27 mq 30 mq per i tre immobili considerati.

Piano:

Per ottenere i prezzi marginali dei piani abbiamo applicato al prezzo di vendita la percentuale (λ) derivata dalle quotazioni di mercato dipendente dalla differenza del numero di piano .

$$P(LIVELLO) = P(VEN) \cdot \lambda$$

Possiamo dire che l'Immobile 1 non avendo variazioni del piano rispetto all'immobile oggetto di stima, il prezzo marginale piano rimarrà uguale al prezzo di vendita pari a 497750. Per gli immobili 1 e 2 invece si presenta la variazione di un piano ($\lambda =0,02$) di conseguenza i prezzi marginali sono rispettivamente 8959€ e 8959€ .

Servizi:

Per calcolare il prezzo marginale della caratteristica servizi, esso è stato ottenuto seguendo una legge di deprezzamento lineare che segue il criterio del costo di riproduzione deprezzato. Tenendo in considerazione che la realizzazione dei servizi dell'unità abitativa presa in analisi risulta risalire all'anno

1994. Conoscendo la vita utile di un servizio, essere pari a 35 anni, possiamo arrivare a dire che la vita dei servizi igienici presi in considerazione è pari a 5 anni. Bisogna conoscere anche il costo di costruzione ordinario di un servizio igienico al nuovo, che risulta essere pari a 15.000 euro, per poter determinare il costo di riproduzione deprezzato. Il prezzo marginale dei servizi igienici risulta essere:

$$P(SER) = c\left(1 - \frac{t}{n}\right)$$

Dove c risulta essere il costo medio per la realizzazione di un servizio di nuova realizzazione, pari a 15.000 e, t si riferisce alla vita trascorsa del servizio presente nell'immobile pari a 5 anni ed n è la vita economica prevista del servizio pari a 35 anni. Possiamo concludere che il prezzo marginale della caratteristica servizi risulta essere 2.142,85€.

Ascensore:

Per calcolare il prezzo marginale della caratteristica servizi, è stato ottenuto anche'esso seguendo una legge di deprezzamento lineare che segue il criterio del costo di riproduzione deprezzato. Tenendo in considerazione che la realizzazione dei servizi dell'unità abitativa presa in analisi risulta risalire all'anno 1994. Conoscendo la vita utile di un ascensore, essere pari a 40 anni, possiamo arrivare a dire che la vita dei servizi igienici presi in considerazione è pari a 20 anni. Bisogna conoscere anche il costo di costruzione ordinario di un servizio igienico al nuovo, che risulta essere pari a 50.000 euro, per poter determinare il costo di riproduzione deprezzato. Il prezzo marginale dei dell'ascensore risulta essere:

$$P(ASCEN) = c\left(1 - \frac{t}{n}\right)$$

Dove c risulta essere il costo medio per la realizzazione di un servizio di nuova realizzazione, pari a 50.000 e, t si riferisce alla vita trascorsa del servizio presente nell'immobile pari a 20 anni ed n è la vita economica prevista del servizio pari a 40 anni. Possiamo concludere che il prezzo marginale della caratteristica servizi risulta essere 25.000€.

Stato di manutenzione:

Per ottenere il prezzo dello stato di conservazione abbiamo moltiplicato il costo di realizzazione di un intervento medio per la differenza di valore che si otterrebbe nel conseguire un aumento unitario nella scala a punteggi (1-3) presente nella tabella dei dati.

Impianto tecnologico:

Per determinare il prezzo marginale degli impianti tecnologici, si ricorre a una legge di deprezzamento non lineare.

Fig. 11 **Tabella di valutazione**

N°	Superficie (mq)	Balcone	Cantina	Servizi (n)	Ascensore	Stato di manutenzione	Impianti tecnologici	Zona (€/mq)	Qualità panoramica	Prezzo di vendita (€)	Prezzo aggiustato (€)	Δvm
1	2280,60	40,50	27,00	0	0	18000	0	0	497750	497.750	518.031	-3,00%
2	2280,60	40,50	27,00	0	25000	36000	0	0	280000	447.975	511.256	-1,72%
3	46589,40	45,00	30,00	0	0	36000	0	0	2.443,50	488.700	478.111	5,09%
										VALORE DI MERCATO	€ 502.465,60	
										VALORE UNITARIO	€ 3.702,77	

Dopo aver stimato i prezzi marginali, abbiamo preparato una tabella di valutazione che riporta gli aggiustamenti ai prezzi di vendita degli immobili comparabili. Per ciascuna caratteristica, abbiamo calcolato la differenza nelle quantità delle caratteristiche tra il nostro immobile e i comparabili,

moltiplicandola poi per il rispettivo prezzo marginale. Alla fine, abbiamo sommato i valori risultanti di ogni riga corrispondente a ciascun immobile comparabile, ottenendo così il prezzo aggiustato.

3.2 La stima per capitalizzazione dei redditi

Un metodo aggiuntivo per valutare un immobile è l'approccio reddituale o Income Approach. Questo metodo, adottato di recente, considera il bene immobiliare come un'opzione d'investimento alternativa a quelle presenti nel mercato finanziario. In questo contesto, il valore dell'immobile è determinato dalla sua capacità di generare flussi di cassa. Il valore dell'immobile è quindi legato ai benefici economici che si prevede verranno generati nel tempo, poiché si presume che un acquirente non sarà incline a pagare un prezzo superiore al valore attuale dei benefici futuri che l'immobile è in grado di produrre.

Reddito annuale e mensile:

Di seguito è riportata una tabella fornita dall'OMI che include i valori di mercato e i valori locativi per le varie tipologie di immobili nella zona di interesse, riferiti al primo semestre dell'anno considerato. Calcolando la media di questi valori, abbiamo ottenuto il reddito mensile.

Fig. 12 Tabella del segmento di mercato

Provincia: FIRENZE
 Comune: FIRENZE
 Fascia/zona: Centrale/LUNGARNO - DONATELLO - BECCARIA - LIBERTÀ
 Codice di zona: B2
 Microzona catastale n.: 2
 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	3000	3600	L	8,8	12,5	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	2550	3400	L	7,2	9,5	L
Box	NORMALE	2500	3700	L	8,8	13	L
Ville e Villini	NORMALE	2900	4300	L	8,9	13,3	L

$$r.mensile = \frac{8,8 + 12,5}{2} = 10,65\text{€}$$

Successivamente è 10,65€ è stato moltiplicato per 12 mensilità al fine di ottenere il reddito annuale pari a 127,8 €

Canone di locazione:

Per determinare il canone di locazione, necessario per calcolare il NOI, abbiamo moltiplicato la media dei valori di mercato degli immobili forniti dall'Agenzia delle Entrate per la superficie commerciale dell'immobile, per far sì che il valore fosse riferito all'anno e non al mese lo abbiamo moltiplicato per 12.

$$C.L.annuale = \frac{3.000 + 3.600}{2} \cdot 12 \cdot 135,7 = 39.6000\text{€}$$

Reddito Operativo Netto (NOI) :

Una volta ottenuto il Ricavo Potenziale Lordo (PGL), siamo andate avanti con il calcolo del Reddito Operativo Netto (NOI) sottraendo al canone di locazione annuale tutte le spese associate alla proprietà, inclusi sia le spese fisse che quelle variabili.

$$NOI = 396000 - [(396000 \cdot 0,02) + (396000 \cdot 0,02)] = 229.680\text{€}$$

Valore di mercato :

A questo punto per calcolare il Valore di mercato è stato necessario trovare il Capitalization Rate: questo è dato dal rapporto fra il reddito stimato ed il prezzo. Il reddito stimato (127,8) era stato calcolato in precedenza, mentre per determinare il prezzo è stato necessario dividere il reddito annuale per il tasso di capitalizzazione e quindi moltiplicarlo per la superficie.

$$P = \left(\frac{1.193,02}{0,0387} \right) \cdot 227,17 = 212,6\text{€}$$

In questo modo attraverso il rapporto fra reddito stimato e prezzo abbiamo trovato il Cap Rate pari al 60,11%. Infine, attraverso il rapporto fra il NOI e il Cap rate abbiamo ottenuto il Valore di Mercato.

$$Vm = \frac{229.680}{0,611} = 382.081,13\text{€}$$

Fig. 13 Tabella di valutazione

VALUTAZIONE		
Ricavo Potenziale Lordo - immobile (PGli)		396.000,00 €
Spese fisse	20%	79.200,00 €
Spese variabili	22%	87.120,00 €
Totale spese operative (immobile)		166.320,00 €
Reddito Operativo Netto (NOI)		229.680,00 €
Cap rate	60,11%	
Valore di Mercato (VM)		382.081,13 €
Stima R - Cap Rate		
Reddito stimato	127,8	€/mq/a
Prezzo	212,6	€/mq

Una volta determinato il valore di mercato dell'immobile oggetto di stima, è essenziale verificarne l'accuratezza per confermare la validità del risultato ottenuto. Per farlo, il valore espresso in euro al mq deve rientrare nell'intervallo di valori minimi e massimi stabiliti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI). L'immobile in questione ricordiamo appartiene alla categoria delle abitazioni civili di tipo normale situate nella zona OMI centrale B2.

Facendo riferimento alla tabella della fig. 12 possiamo vedere come il Valore di Mercato ottenuto non si differenzi in modo eccessivo dai valori di mercato individuati per la zona di riferimento, confermando così la validità della stima effettuata.

4. Conclusioni

Al termine della nostra analisi, abbiamo determinato quindi il più probabile valore di mercato per l'unità immobiliare oggetto di stima. La valutazione dell'immobile situato in via Giuseppe La Farina a Firenze è stata effettuata utilizzando metodi rigorosi e consolidati nel settore immobiliare.

Il nostro calcolo ha tenuto conto di vari fattori rilevanti: le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, la posizione geografica, le dimensioni, lo stato di manutenzione, e le condizioni attuali del mercato immobiliare locale. L'approccio del confronto di mercato (Market Comparison Approach) ci ha permesso di stimare un valore affidabile grazie all'analisi di immobili comparabili situati nella stessa area urbana.

Inoltre, l'Income Approach ha offerto una prospettiva ulteriore, valutando l'immobile come un investimento capace di generare flussi di cassa futuri. Questo metodo ha confermato il valore stimato, mostrando coerenza con i benefici economici previsti.

Infine, il valore di mercato ottenuto è stato verificato per rientrare nell'intervallo stabilito dall'OMI per le abitazioni civili di tipo normale nella zona B2 di Firenze, confermando così la validità del nostro risultato. Questo valore potrà essere utilizzato come riferimento affidabile per decisioni economiche e finanziarie relative all'immobile.

5. Allegati

Allegato 1: Visura c



Direzione Provinciale di Firenze
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 18/03/2024
Ora: 20:23:42
Numero Pratica: T401141/2024
Pag: 1 - Segue

Visura attuale per soggetto Situazione degli atti informatizzati al 18/03/2024

Dati della richiesta

Terreni e Fabbricati siti in tutta la provincia di FIRENZE



Soggetto richiesto:

MASLIOUK Izeta nata in RUSSIA O FEDERAZIONE RUSSA il 01/04/1969 (CF: MSLZTI69D41Z154F)

Totali immobili: di catasto fabbricati 1



Immobile di catasto fabbricati - n.1



Causali di aggiornamento ed annotazioni

> Dati identificativi

Comune di **FIRENZE (D612) (FI)**
• Foglio 80 Particella 241 Subalterno 4

Impianto meccanografico del 30/06/1987

Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di **FIRENZE (D612) (FI)**
Foglio 80 Particella 241

> Indirizzo

VIA GIUSEPPE LA FARINA n. 23 Piano S1-3

VARIAZIONE del 27/06/2014 Pratica n. FI0106135 in atti dal 27/06/2014 G.A.F.CODIFICA PAINO INCOERENTE (n. 35279.1/2014)

> Dati di classamento

Rendita: **Euro 1.193,02**
Zona censuaria 2,
Categoria **A/2⁹**, Classe 4, Consistenza 7,0 vani

CLASSAMENTO del 06/12/1999 in atti dal 06/12/1999
CLASSAMENTO ART.14, COMMA 13 LEGGE 449/97 (n. DI5009.36/1999)



Direzione Provinciale di Firenze
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 18/03/2024
Ora: 20:23:42
Numero Pratica: T401141/2024
Pag: 2 - Fine

> **Dati di superficie**

Totale: 140 m²

Totale escluse aree scoperte ^{b)}: 137 m²

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria: data di presentazione
07/11/1988, prot. n. 62843

> **Intestazione attuale dell'immobile n. 1 - totale righe intestati: 1**

> **1. MASLIOUK Izeta (CF MSLZTI69D41Z154F)**
nata in RUSSIA O FEDERAZIONE RUSSA (EE) il
01/04/1969
Diritto di: Proprietà' per 1/1 in regime di
separazione dei beni (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 29/01/2019 Pubblico ufficiale LENZI
RAFFAELE Sede FIRENZE (FI) Repertorio n. 74535 -
COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico
n. 3856.1/2019 Reparto PI di FIRENZE in atti dal
11/02/2019

> **Totale Parziale**

Catasto Fabbricati

Immobili siti nel comune di FIRENZE (D612)
Numero immobili: 1 Rendita: euro 1.193,02 Vani: 7,0

> **Totale generale**

Catasto Fabbricati

Totale immobili: 1 Rendita: euro 1.193,02 Vani: 7,0

Catasto Terreni

Totale immobili: 0

Visura telematica esente al titolare dei diritti reali

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

Allegato 2: Planimetria catastale

Data presentazione: 07/11/1988 - Data: 18/03/2024 - n. T402350 - Richiedente: MSLZTI69D41Z154F

4180
 MODULARIO
 P. reg. n. 402/1987

102

MINISTERO DELLE FINANZE
 DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEU)
 LIRE 250

Planimetria di u.i.u. in Comune di FIRENZE via LA FARINA civ. 23

Diagramma: TERRAZZA, CUCINA, W.C., CAM. M., SIP, 350

ORIENTAMENTO
 N.

SCALA DI 1:200

Dichiarazione di N.C.
 Denuncia di variazione

Identificativi catastali
 F. 80
 n. 241 sub 4

Compilate dal GEOMETRA
 (nome, cognome e nome)
BARBETTI TARCO
 Iscritto all'albo dei GEOMETRI
 della provincia di FIRENZE n. 8129/10
 data 02.11.1988 Firma [Signature]

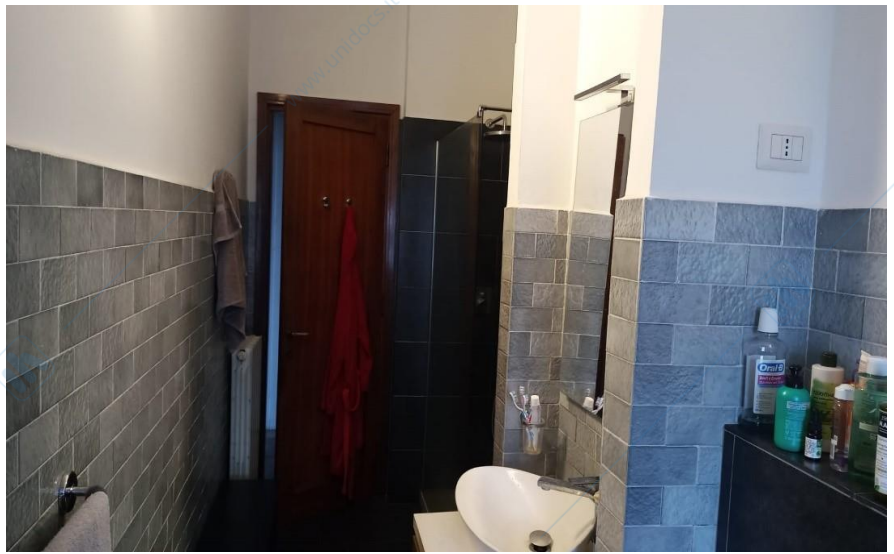
RISERVATO ALL'UFFICIO
 07 NOV. 1988 062843

Data presentazione: 07/11/1988 - Data: 18/03/2024 - n. T402350 - Richiedente: MSLZTI69D41Z154F
 Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A3(297x420)
 Ultima planimetria in atti

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 18/03/2024 - Comune di FIRENZE(D012) - Foglio 80 - Particella 241 - Subalterno 4 - VIA GIUSEPPE LA FARINA n. 23 Piano S1/3

Allegato 3: Documentazione fotografica





Allegato 4: Schede comparables

27/05/24, 21:17

Annunci Immobiliari - Cerca l'Annuncio per la Vendita e l'Affitto di Immobili, Case e Appartamenti tra le Agenzie di Immobiliare.it



IVCASA
Via Francesco De Sanctis 36r 50136
Firenze (FI)

Tel. 055 041 7613

Appartamento in Vendita

Borgo Ognissanti 70 50123, Firenze (FI)

Zone: Centro

Quartiere: Borgo Ognissanti - Il Prato

€ 495.000

Riferimento: cen495



Locali: 5
Anno di costruzione: 1950
Cucina: Abitabile
Totale piani: 6
Spese condominio: € 160/mese
Terrazzo: Sì

Bagni: 2
Riscaldamento: Centralizzato
Disponibilità: libero
Ascensore: Sì
Impianto di allarme: Sì
Arredamento: Parzialmente
arredato

Superficie: 135 m²
Condizionatore: Sì
Piano: 2
Stato: Buono / Abitabile
Balcone: Sì

Classe energetica G Indice prestazione energetica: ≥ 175 kWh/m² anno

Descrizione: AMPIO 5 VANI CON BALCONI E CANTINA Nei pressi di Borgo Ognissanti proponiamo in vendita ampio 5 vani di 135 mq posto al secondo piano con ascensore in una palazzina degli anni '50. L'immobile è composto da: cucina abitabile, doppio soggiorno, due camere da letto matrimoniali, disimpegno, ripostiglio e doppi servizi finestrati. Completano l'immobile due balconi ed una cantina di 20 mq. Dotato di riscaldamento cent...



<https://www.immobiliare.it/annunci/109606745/?print=p>

1/2

27/05/24, 21:16

Annunci Immobiliari - Cerca l'Annuncio per la Vendita e l'Affitto di Immobili, Case e Appartamenti tra le Agenzie di Immobiliare.it



Lorenzo Lapicciarella
Via della Fornace 11 50125
Firenze (FI)

Tel. 055 041 7405

Appartamento in Vendita

Zone: Campo di Marte, Libertà
Quartiere: Libertà - Savonarola

€ 540.000

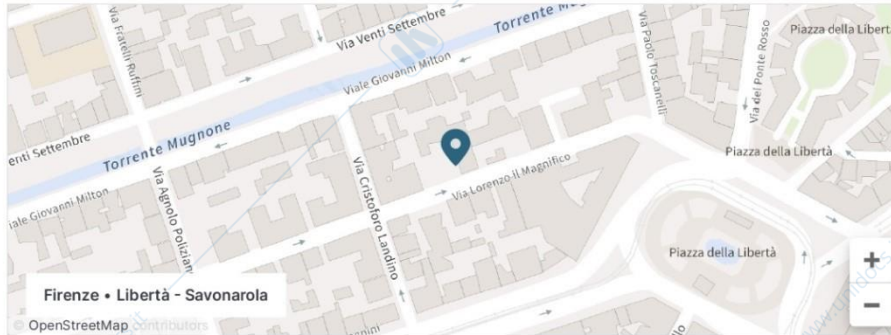
Riferimento: 302



Locali: 5	Bagni: 2	Superficie: 150 m ²
Anno di costruzione: 1958	Riscaldamento: Centralizzato	Cucina: Semi abitabile
Disponibilità: libero	Piano: 2	Totale piani: 4
Ascensore: Sì	Stato: Da ristrutturare	Spese condominio: € 350/mese
Balcone: Sì	Terrazzo: Sì	Giardino: Comune

Classe energetica e Indice Prestazione Energetica sono in attesa di certificazione

Descrizione: Firenze, Libertà, Via Lorenzo il Magnifico, appartamento al secondo piano, servito da ascensore, di signorile palazzo. Ottima la posizione, siamo infatti vicini al centro come dai principali servizi della città. L'immobile necessita di lavori di riammodernamento ma ha un'ottima disposizione degli ambienti. Al momento ha un impianto classico con grande ingresso, salone doppio, con accesso ad un ampio balcone, cucina...



27/05/2024

Questo annuncio è visibile su

Immobiliare.it

<https://www.immobiliare.it/annunci/110154697?print=p>

1/1

27/05/24, 21:16

Annunci Immobiliari - Cerca l'Annuncio per la Vendita e l'Affitto di Immobili, Case e Appartamenti tra le Agenzie di Immobiliare.it



geom.
Stefano Pistolesi

Studio Immedia
via Pietro Dazzi 9 50141
Firenze (FI)

Tel. 055 093 8648

Appartamento in Vendita

Via Luigi Alamanni 35 50123, Firenze (FI)

Zone: Centro

Quartiere: Fortezza - Stazione

€ 550.000

Riferimento: SMN-2022_a/b



Arredato Sì

Superficie: 135 m²

Condizionatore: Sì

Piano: 3

Stato: Buono / Abitabile

Arredamento: Arredato

Locali: 5

Anno di costruzione: 1960

Cucina: Angolo cottura

Totale piani: 5

Balcone: Sì

Bagni: 2

Riscaldamento: Centralizzato

Disponibilità: libero

Ascensore: Sì

Terrazzo: Sì

Classe energetica G Indice prestazione energetica: ≥ 175 kWh/m² anno

Descrizione: Santa Maria Novella - Gli appartamenti, un bilocale e un 3 vani già catastalmente divisi, sono molto silenziosi con affacci completamente interni e luminosi, grazie alla ottima esposizione, si trovano in Va Luigi Alamanni, a due passi dalla Stazione ma fuori dalla ZTL, all'interno di uno stabile prevalentemente destinato ad attività ricettive, al piano terzo con ascensore. Appartamento 3 vani: appartamento di circa ...



27/05/2024

Questo annuncio è visibile su

immobiliare.it

<https://www.immobiliare.it/annunci/99912088/?print=p>

1/1