



PRAXI S.p.A. - ORGANIZZAZIONE e CONSULENZA

Cap. Soc. Euro 6.000.000 int. vers.

80133 NAPOLI - Via G. Melisurgo, 4 - Tel. +39 081 551 19 45

napoli@praxi.praxi - www.praxi.praxi

ORGANIZZAZIONE - INFORMATICA - VALUTAZIONI e PERIZIE - RISORSE UMANE

Relazione di Stima

Valutazione Full

Compendio immobiliare sito in:

FIRENZE

Via de' Servi, 20/Via del Castellaccio, 7

FEBBRAIO 2019



Facendo seguito all'incarico conferitoci, esponiamo nella presente i risultati della valutazione condotta sugli immobili relativi alla posizione:

******* FIRENZE**

Via de' Servi, 20/Via del Castellaccio, 7

Finalità della stima è la determinazione del Valore di Mercato della proprietà sopra citata, a scopo di transazione, con riferimento alla data del 31 Gennaio 2019.

Nella determinazione del Valore di Mercato degli immobili oggetto del presente si è adottato l'approccio valutativo di tipo *Sintetico-Comparativo*.

Secondo la definizione di IVS – International Valuation Standards e di RICS Valuation – Professional Standards (“Red Book”), per Valore di Mercato si intende l'ammontare stimato a cui una proprietà o passività dovrebbe essere ceduta e acquistata, alla data della valutazione, da un venditore e da un acquirente privi di legami particolari, entrambi interessati alla compravendita, a condizioni concorrenziali, dopo un'adeguata commercializzazione in cui le parti abbiano agito in modo informato, consapevole e senza coercizioni (IVS 2017 – IVS 104 Section 30; RICS Red Book 2017 – VPS4 4.1).

I criteri e le metodologie di valutazione, nonché la elaborazione del processo peritale, sono analiticamente esposti nella allegata Relazione di Stima.

La stima è stata condotta sulla base delle risultanze di un sopralluogo presso l'immobile, effettuato in data 24 Gennaio 2019, e di un'indagine sulla situazione del mercato immobiliare nella zona interessata.

A supporto della valutazione si è assunta la documentazione tecnica fornitaci dalla proprietà o da noi reperita, da cui abbiamo rilevato le consistenze ed i dati catastali.

Non abbiamo considerato le eventuali passività ambientali gravanti sulla proprietà in oggetto. Per passività ambientali si intendono i costi da sostenere sia per evitare i danni all'ambiente, sia per sanare situazioni non conformi a quanto prescritto dalle vigenti regolamentazioni.



La nostra attività è conforme agli standard fissati da IVS – International Valuation Standards – edizione 2017 e da RICS Valuation – Professional Standards (“Red Book”) – edizione 2017.

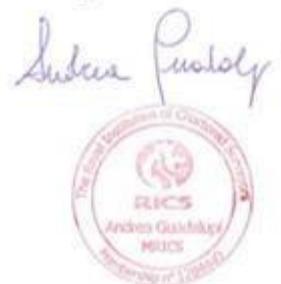
PRAXI è Società di Valutazione “regulated by RICS” [Firm n° 710985] ed ha operato in qualità di Valutatore Indipendente esterno, così come definito dal Red Book. PRAXI non si trova in condizioni di conflitto di interesse rispetto alla Committente, agli altri Soggetti coinvolti, ed all’immobile oggetto di analisi.

In base a quanto precedentemente riportato è nostra opinione che il Valore di Mercato del compendio ubicato in Comune di Firenze, Via de' Servi, 20/Via dei Castellacci, 7, con riferimento alla data del 31 Gennaio 2019, sia pari a:

Valore di Mercato - € *****

Restando a disposizione per ogni eventuale chiarimento, ci è gradita l’occasione per porgere i migliori saluti.

Praxi S.p.A.
Il Responsabile di Sede
Dott. Ing. Andrea Guadalupi MRICS
Registered Valuer



Napoli, 21/02/2019

Relazione di Stima

Valutazione Full

Compendio immobiliare sito in:

FIRENZE

Via de' Servi, 20/Via del Castellaccio, 7

NAPOLI, FEBBRAIO 2019

1. UBICAZIONE

Il compendio oggetto di stima è ubicato nel Comune di Firenze, in pieno centro, in angolo tra via de' Servi, da cui trae accesso al civico 20, e via del Castellaccio, sulla quale vanta un altro accesso al civico 7. La piazza del Duomo, ideale centro dell'abitato, dista 200 m. percorribili lungo la via de' Servi completamente pedonale; sul fronte retrostante di Via del Castellaccio il traffico veicolare è limitato. Nelle vicinanze, via Bufalini, si trova la fermata dei mezzi pubblici urbani. Gli autoveicoli privati possono circolare solo se in possesso di regolare autorizzazione, mentre per i mezzi a due ruote la circolazione è libera. I viali di circonvallazione, delimitanti la fascia del centro storico in cui è limitata la circolazione, sono distanti circa un chilometro (piazza Isidoro del Lungo). La stazione centrale di Firenze si trova distante un chilometro circa ed è facilmente raggiungibile a piedi.



Popolazione	381.037
Superficie (Km²)	102,41
Densità (abitanti/Km²)	3.720,70
Età media (anni)	46,5
Reddito medio	€ 28.701
Stranieri per 100 residenti	15,20
Famiglie	188.143
Coppie con figli	54,42%
Figli per famiglia	0,85
Tasso di natalità (nati/1.000 abitanti)	8,2
Abitazioni	172.514
Edifici	46.128
Superficie media abitazioni (m²) [Dati 2001]	89,13

Firenze è un comune di 381.037 abitanti. Il territorio comunale ha una superficie di 102,41 km², con una densità di popolazione pari a 3.720,70 abitanti per km² circa. Gli abitanti del comune di Firenze hanno un'età media di 46,5 anni e un reddito medio 28.701 euro. Dati forniti da ISTAT, anni 2011, 2014 e 2015.

2. DESCRIZIONE

L'immobile in valutazione è un ufficio articolato ai piani primo, ammezzato e secondo all'interno di un più ampio fabbricato storico, databile al XIX secolo, nel pieno centro storico di Firenze, a circa 200 m. dalla piazza del Duomo. L'ingresso principale è posto lungo via de' Servi al civico 20 da cui, tramite un portone in legno massiccio di grandi dimensioni, ci si immette in un atrio di medie dimensioni, lungo circa 5 metri, al termine del quale si accede ad un'ampia cassa scale dove è ubicato un ascensore. L'altro ingresso, quello al civico 7 di via del Castellaccio, svolge funzione di accesso secondario.

L'unità immobiliare è dotata di tre ingressi dal vano scala, con ascensore condominiale, oltre locali principali e secondari, accessori tra cui servizi igienici, disimpegni e ripostigli. Al piano secondo, collegato tramite una scala interna, si trova un locale prospiciente Via del Castellaccio, mentre al piano ammezzato (tra piano terreno e primo) collegati tramite un'altra scala interna si trovano due locali comunicanti. Il secondo locale è provvisto di porta d'ingresso dal vano scala del civico 7 di Via del Castellaccio.

L'unità immobiliare identificata con il sub. 510 occupa l'intero primo piano della parte del fabbricato prospettante su via dei Servi da cui si accede tramite i tre distinti ingressi posti sul ballatoio. E' composto da 9 medi e grandi locali, oltre bagni, WC, corridoi, salette d'attesa e ripostigli. Al piano secondo vi è un altro locale di grandi dimensioni, mentre un altro di dimensioni più contenute si trova al piano ammezzato, confinante e comunicante con l'altro subalterno di via del Castellaccio, ai quali si accede tramite scale interne di raccordo e collegamento.

Il fabbricato presenta struttura tradizionale mista in pietra e laterizio, con tramezzature in blocchi di laterizio, copertura a falde inclinate con sovrastante manto in coppi, orizzontamenti in legno con travi e panconcelli in parte rinforzati con travi in acciaio. I pavimenti, laddove esistenti, sono in granigliato di marmo a decoro, gres in forma esagonale, ceramica; i serramenti esterni sono in legno e vetro con persiane alla fiorentina; gli infissi interni sono parte in legno tamburato e parte in alluminio e vetro.

Lo stato di conservazione generale è scarso, nello specifico:

- l'impianto elettrico è del tutto inutilizzabile;
- i servizi igienici si presentano in condizioni fatiscenti;
- i pavimenti risultano completamente ammalorati e/o divelti;
- alcuni ambienti sono privi di infissi interni e quelli ancora presenti sono di mediocre qualità;
- l'impianto termico presenta solo il generatore (caldaia murale a gas) ma non è al momento allacciato alla rete.

Di seguito si riassumono le consistenze distinte per destinazione d'uso, rilevate dalle risultanze catastali e verificate a campione in sede di sopralluogo.

Destinazione	Sub.	Piano	Sup. Lorda (mq)	Coeff. (%)	Sup. Comm. (mq)
Ufficio (h=2.40 m.)	510	Ammezzato	22,00	70%	15
Ufficio (h=2.40 m.)	509	Ammezzato	36,00	70%	25
Ufficio (h=4.20 m.)	510	Primo	459,00	100%	459
Ufficio (h=4.20 m.)	510	Secondo	58,00	100%	58
TOTALE			575		558

3. INDIVIDUAZIONE CATASTALE

Dal punto di vista catastale, secondo quanto rilevato dalla documentazione in nostro possesso, l'immobile oggetto di stima risulta così censito presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio di Firenze.

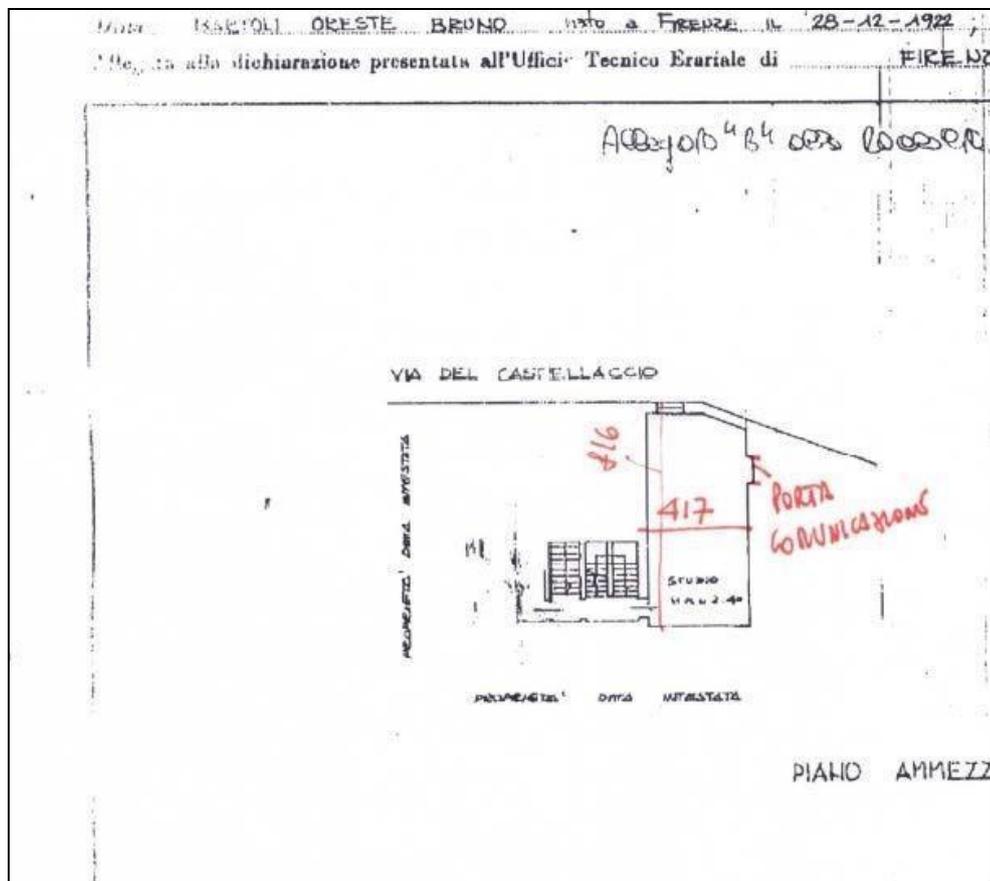
***** – Firenze, Via de' Servi 20/Via del Castellaccio, 7

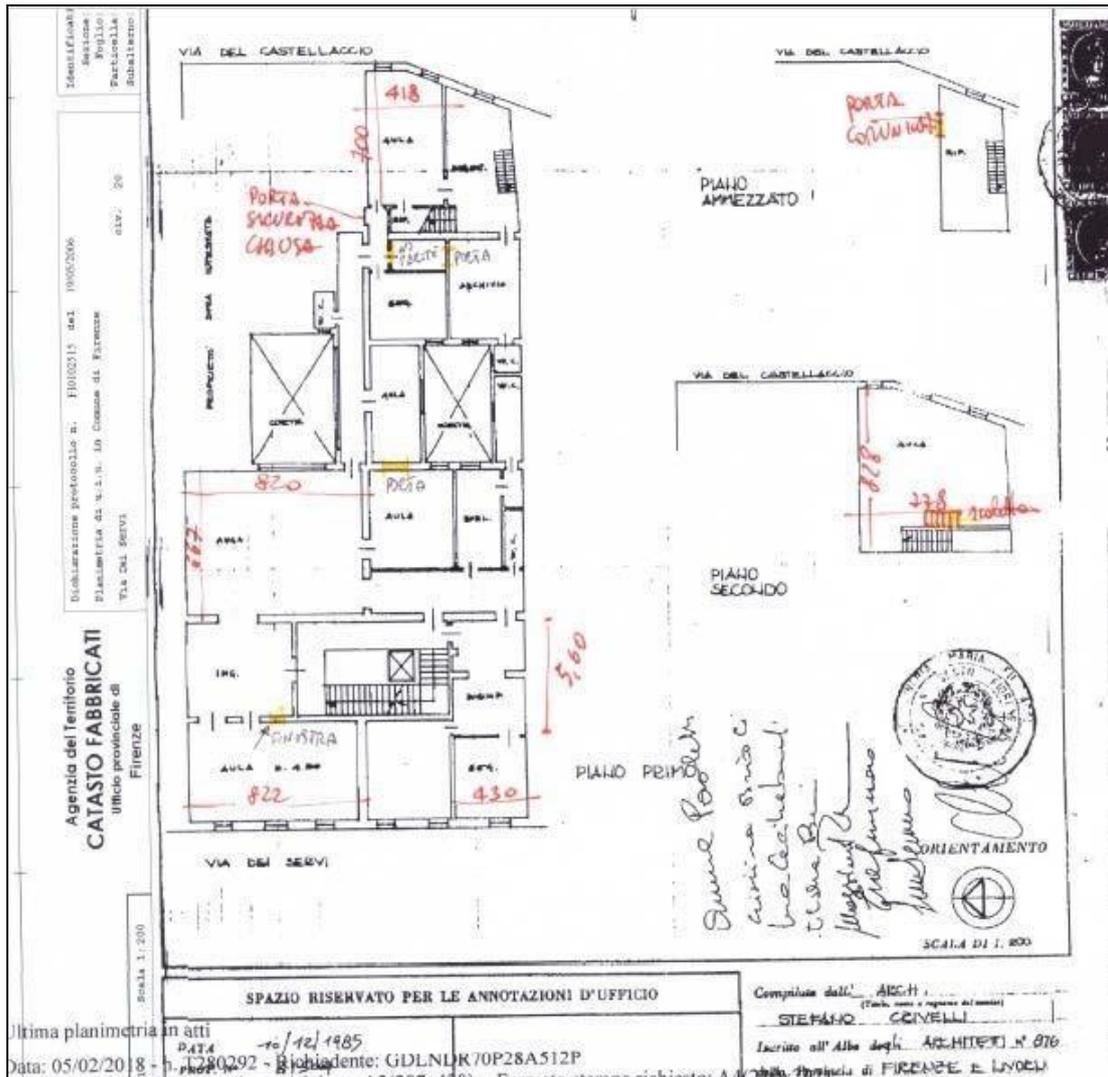
Comune di Firenze

Catasto Fabbricati

Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Cat.	Cl.	Consistenza	Superficie catastale (mq)	Rendita (€)
161	109	509	VIA DEL CASTELLACCIO n. 7 piano: 1	A/10	2	1,5 vani	36	631,37
161	109	510	VIA DEI SERVI n. 20 piano: 1-2	A/10	2	14,5 vani	532	6.103,23

Per quanto desumibile dal sopralluogo effettuato in data 24/01/2019 risulta verificata la conformità tra lo stato dei luoghi e la rappresentazione delle planimetrie catastali depositate in catasto, ad eccezione di lievi differenze tali però da non determinare la necessità di presentazione di nuova planimetria.





4. TITOLI DI PROVENIENZA

Per i beni oggetto di stima sono stati reperiti i seguenti titoli:

- ATTO PUBBLICO del 28/06/2013 Repertorio n.: 104611 Rogante: TROTTA GUSTAVO Sede: PAGANI Registrazione: Sede: FUSIONE DI SOCIETA` PER INCORPORAZIONE (n. 16463.1/2013);
- Atto di compravendita per Notaio Giuseppe GRECO del 31 maggio 2006 col quale la ***** acquistò dalla Società ***** la piena ed esclusiva proprietà dell'unità immobiliare costituita da porzioni di un fabbricato sito in Firenze ubicato tra via dei Servi e via del Castellaccio.

5. STATO OCCUPAZIONALE

Le unità immobiliari sono libere e disponibili, sebbene al momento inagibili.

***** - Firenze, Via de' Servi 20/Via del Castellaccio, 7

6. SITUAZIONE URBANISTICO/EDILIZIA

Secondo il vigente strumento urbanistico (Variante Generale al Piano Regolatore Generale - Adozione Comunale: deliberazione del Consiglio n.604 del 12.07.1993 - Approvazione Regionale: deliberazione n.385 del 02.12.1997 [pubblicata sul BURT n.3 del 21.01.1998]- Presa d'atto Consiglio Comunale: deliberazione n.141 del 09.02.1998 [pubblicata sul BURT n.8 del 25.02.1998], i fabbricati ricadono all'interno dell'ampia area denominata **"Centro Storico entro le mura"**, normata dall'art. 15 delle N.T.A. che così recitano:

Art. 15 - Zone Omogenee "A"

15.1 Le zone omogenee A sono costituite dai tessuti storici del patrimonio edilizio esistente sul territorio Comunale ed articolate secondo i seguenti ambiti organici:

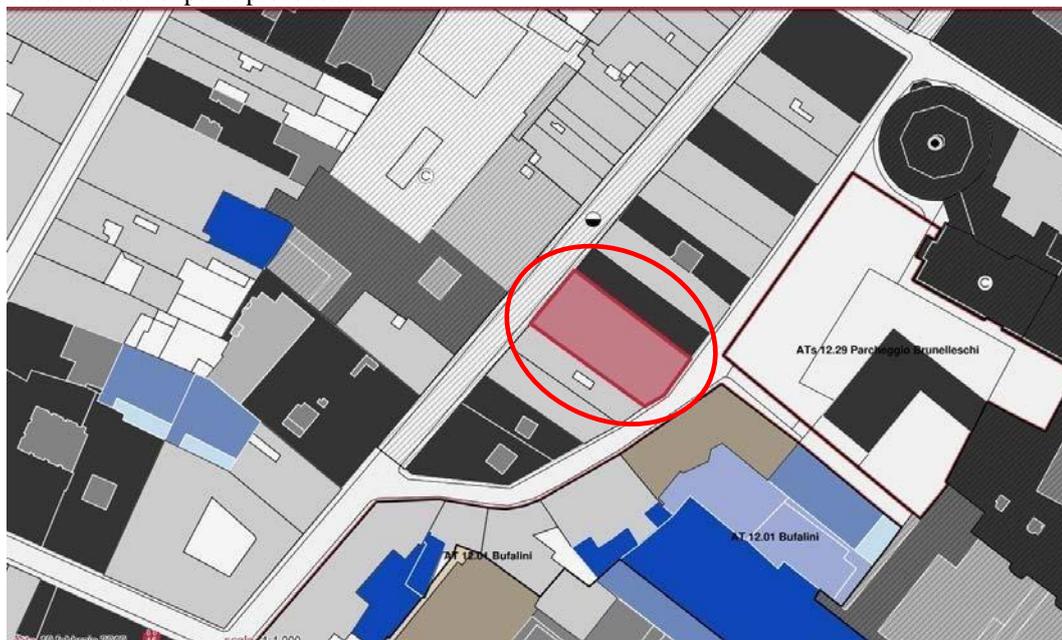
A1 - Edifici monumentali, notificati ex D.Lgs. n. 490/99.

A2 - Centro storico entro le Mura

A3 - Centro storico fuori le Mura (costituito dal tessuto così come definito nella cartografia di Piano) A4

- Centri storici minori

A5 - Nuclei ed edifici storici diffusi sul territorio costituiti da edifici ed aree di classe 0, classe 1, classe 2 e classe 8 esterni ai perimetri individuati nei punti precedenti.



Il fabbricato è identificato come: **Tessuto storico o storicizzato prevalentemente seriale - spazio edificato** all'interno dell'ambito del Nucleo Storico normato dall'art. 65 delle N.T.A., che così recita.

art.65 - ambito del nucleo storico (zona A)

1. Definizione. L'ambito del nucleo storico individua il centro storico UNESCO compreso entro la fascia dei viali, costituito da un inestimabile patrimonio di valore storico architettonico che ha mantenuto la riconoscibilità della sua struttura insediativa e la stratificazione dei processi di trasformazione, sia nella rete stradale che negli spazi inedificati, sia nel patrimonio edilizio esistente di tipo seriale, pur risalente a diverse epoche di costruzione.

2. Classificazione del patrimonio edilizio esistente. All'interno del nucleo storico gli interventi edilizi devono essere sempre volti alla tutela e conservazione del patrimonio storico entro il quale sono riconoscibili secondo la classificazione di cui all'art.13:

- le emergenze di valore storico architettonico;
- le emergenze di interesse documentale del moderno;
- il tessuto storico o storicizzato prevalentemente seriale;
- l'edificato recente/edificato recente - elementi incongrui.

3. Individuazione. Il patrimonio edilizio esistente sulla base della classificazione di cui al comma 2 è individuato con apposito segno grafico nella tavola "Disciplina del suolo e degli insediamenti" del Regolamento Urbanistico in scala 1:2000.

4. Disciplina degli interventi. Gli interventi consentiti in relazione alla classificazione, diversi dalla demolizione e ricostruzione, sono soggetti alle limitazioni elencate nella seguente tabella.

	EMERGENZE DI VALORE STORICO ARCHITETTONICO	EMERGENZE DI INTERESSE DOCUMENTALE DEL MODERNO	TESSUTO STORICO O STORICIZZATO PREVALENTEMENTE SERIALE	EDIFICATO RECENTE
Mantenimento della composizione architettonica della facciata principale fronte strada	■	■	■	■
Mantenimento della geometria della copertura	■	■	■	■
Divieto di introdurre aggetti superiori a quelli esistenti sulla pubblica via/spazio pubblico	■	■	■	■
Divieto di realizzare terrazze a tasca	■	■	■	■

Divieto di chiudere logge e porticati	*	*	*	*
Divieto di frammentare con delimitazioni fisiche il sedere originario o storizzato	*	*	*	
	EMERGENZE DI VALORE STORICO ARCHITETTONICO	EMERGENZE DI INTERESSE DOCUMENTALE DEL MODERNO	TESSUTO STORICO O STORICIZZATO PREVALENTEMENTE SERIALE	EDIFICATO RECENTE

È ammessa la demolizione senza ricostruzione di superfetazioni e, per l'edificio recente, la demolizione senza ricostruzione di porzioni dell'edificio, per migliorare la fruizione. In entrambi i casi non è ammesso il recupero della relativa SUL.

Per l'edificio recente elementi incongrui, puntualmente individuato nella tavola "Disciplina dell'uso del suolo e degli insediamenti", sono ammessi interventi fino alla nuova costruzione previa demolizione a parità di VL e SUL preesistenti purché configurino un miglioramento dell'inserimento nel contesto garantendo le dotazioni di parcheggi pertinenziali correlate agli usi ammessi a condizione che l'intervento:

- sia contenuto entro i limiti di VL, SUL e sagoma preesistenti senza possibilità di incrementi, fatte salve le riduzioni necessarie per migliorare l'inserimento.

L'intervento è soggetto al rilascio di Permesso di Costruire (art.23 bis comma 4 DPR 380/01).

5. Norme comuni di tutela del paesaggio storico urbano. Fatto salvo quanto stabilito in maniera puntuale nella sezione del Regolamento Edilizio dedicata alla tutela dell'immagine urbana non è consentito:

- installare pannelli solari e fotovoltaici;
- utilizzare sistemi di illuminazione che esaltino in maniera scenografica il singolo edificio.

È ammesso:

- installare nuovi impianti per la telefonia mobile purché adeguatamente integrati nel contesto;
- realizzare pensiline a protezione dell'ingresso di strutture alberghiere, nel rispetto delle caratteristiche architettoniche e tipologiche dell'edificio e delle specifiche del Regolamento Edilizio.

È ammessa l'installazione di altri impianti tecnologici in relazione alle necessità dell'uso purché adeguatamente inseriti al fine di limitarne l'impatto e garantire la tutela dell'immagine urbana. A tale scopo qualora si insedino attività prospettanti sulla via pubblica è obbligatorio:

- rimuovere e/o sostituire insegne a bandiera o luminose;
- rimuovere e/o sostituire corpi illuminanti, tende ed altri apparecchi costituenti elementi di disturbo per l'immagine urbana.

6. Norme comuni relative agli usi. Obiettivo del Piano Strutturale, che il Regolamento Urbanistico persegue attraverso la presente disciplina, è prioritariamente quello di favorire la permanenza degli usi abitativi di tipo urbano, migliorando le condizioni di abitabilità, mantenendo la riconoscibilità della struttura insediativa storica.

Non sono consentiti:

- il cambiamento di destinazione d'uso verso la residenza di unità immobiliari ubicate ai piani terra di edifici esistenti quando si vengano a costituire alloggi con accesso diretto dalla pubblica via o da spazi di uso pubblico. Sono fatti salvi i casi di recupero di una originaria e documentata destinazione residenziale;
- per l'edificio recente interno agli isolati, puntualmente individuato nella tavola "Disciplina dell'uso del suolo e degli insediamenti" del Regolamento Urbanistico in scala 1:2000, il cambiamento di destinazione d'uso verso la destinazione residenziale;
- per l'edificio recente elementi incongrui, puntualmente individuato nella tavola "Disciplina dell'uso del suolo e degli insediamenti" del Regolamento Urbanistico in scala 1:2000, il cambiamento di destinazione d'uso verso le destinazioni residenziale, commerciale per esercizi di somministrazione (art.19 punto 4d) e turistico-ricettiva o direzionale di ospitalità temporanea (art.19 punto 3f). Le residue destinazioni sono ammesse a condizione che sia preventivamente verificata la sostenibilità dell'intervento in relazione ai fattori di impatto di cui all'art.20.

Nel caso di ampliamento degli esercizi storici non è richiesta la verifica dei requisiti generali e specifici di cui all'art.21.

6.1 Disciplina degli usi. È escluso l'insediamento dei seguenti usi in immobili aventi destinazione residenziale: attività ricettive alberghiere ed extra-alberghiere diverse da quelle con le caratteristiche della civile abitazione, medie strutture di vendita, ad eccezione:

- degli ampliamenti di attività ricettive alberghiere ed extra-alberghiere esistenti in edifici con prevalente destinazione turistico-ricettiva, a condizione che siano contenuti all'interno dell'edificio, entro il limite di 2.000 mq di SUL e per un incremento di numero di posti letto in misura non superiore ai posti letto preesistenti;
- degli ampliamenti di strutture alberghiere esistenti contenuti entro il 20% della SUL ed entro il limite di 2.000 mq di SUL finalizzati all'adeguamento alla normativa antincendio;
- dell'insediamento di attività ricettive alberghiere ed extra-alberghiere negli immobili vincolati ai sensi del DLgs 42/2004.

È comunque escluso l'insediamento di attività di commercio all'ingrosso.

6.2 Usi soggetti a verifica. Oltre al rispetto dei requisiti generali e specifici di cui all'art.21 delle presenti norme l'insediamento della destinazione d'uso commerciale per esercizi di somministrazione deve verificare i fattori di cui all'art.20 delle presenti norme ed in particolare:

- la presenza di idonei condotti di espulsione dei fumi di cottura in conformità alla disciplina del Regolamento Edilizio;
- l'adozione in alternativa di idonei sistemi e tecnologie di trattamento ed espulsione dei fumi con sistemi a tecnologia avanzata per il filtraggio, trattamento e scarico degli stessi, in conformità alla disciplina del Regolamento Edilizio.

6.3 Prescrizioni specifiche per le medie strutture di vendita. L'insediamento di nuove medie strutture di vendita e l'ampliamento delle stesse ove richieda cambio d'uso deve garantire che il 5% della superficie di vendita sia dedicato a servizi per la clientela (relax, attesa e similari), comprensivi dei servizi igienici (art.21).

6.4 Parcheggi per il commercio. Non è dovuto il reperimento dei parcheggi di relazione di cui all'art.22 per esercizi di vicinato e medie strutture di vendita.

6.5 Parcheggi per il direzionale comprensivo delle attività private di servizio. Non è dovuto il reperimento dei parcheggi stanziali di cui all'art.22.

7. Disciplina degli interventi sugli spazi aperti privati. Gli interventi sugli spazi aperti privati sono disciplinati dall'art.15, con le limitazioni specifiche di cui ai commi 4 e 5 del presente articolo.

8. Disciplina degli interventi sugli spazi aperti pubblici. Spazi pubblici e strade costituiscono elementi determinanti a garantire l'integrità del paesaggio storico urbano pertanto devono essere previste adeguate misure di protezione in particolare:

- limitare l'inserimento di manufatti a carattere pubblicitario e per la segnaletica salvo quelli indispensabili per la sicurezza stradale, evitando di interferire con le visuali principali e/o panoramiche e con i beni architettonici tutelati;
- contenere l'illuminazione notturna;
- mantenere le alberature presenti, salvo una loro nuova collocazione legata a interventi pubblici infrastrutturali e di messa in sicurezza idraulica per i quali sia attestata l'impossibilità di soluzioni alternative all'abbattimento degli esemplari presenti.

Ad esito dell'accesso atti operato presso gli uffici tecnici del Comune di Firenze sono emersi i seguenti documenti, elencati cronologicamente a partire dal più recente:

- DIA 504/2007: variante in corso d'opera alla DIA 6602/2006, con la rinuncia al cambio di destinazione mantenendo quella direzionale ma prevedendo il frazionamento. Nella busta della pratica non sono presenti né la comunicazione di inizio dei lavori né di quella finale. E' ragionevole ritenere che i lavori previsti **non siano mai stati eseguiti**. La pratica è scaduta;
- DIA 6602/2006: l'istanza si riferisce al cambio di destinazione a civile abitazione con frazionamento in tre unità immobiliari derivate;
- Articolo 26 2665/1990: la documentazione reperita non consente di individuare con precisione se i lavori previsti riguardino il bene in oggetto, perchè non sono indicati né il livello di piano né il subalterno. Il committente dell'opera è l'Università di Firenze;
- Condono 21703/1985: la documentazione ricevuta dal Comune di Firenze tramite PEC, consiste di tre planimetrie riferite a tre piani differenti del fabbricato, di cui solo il piano primo riguarda il bene oggetto di stima. Si tratta di una planimetria definita "Stato Precedente". La pratica è incompleta, priva di elaborati grafici dello stato condonato, della documentazione fotografica, della relazione tecnica e dell'eventuale provvedimento rilasciato. Alla specifica istanza il Comune rispondeva quanto segue *"In riferimento alla visura n. 71564, programmata ed effettuata il 13/03/2019 (anche con invio degli elaborati grafici digitali del condono in oggetto tramite messaggio pec del 11/03/2019), si comunica che il fascicolo cartaceo del condono S/21703 risulta attualmente irreperibile"*.

All'archivio storico del comune di Firenze, sono stati individuati altri progetti riguardanti l'immobile di Via de Servi 20 – via del Castellaccio 7 che, tuttavia, non interessano il bene oggetto di relazione:

- Prog. 1473/53 via del castellaccio 7 piano terreno;

***** – *Firenze, Via de' Servi 20/Via del Castellaccio, 7*

- Prog. 893/70 via de Servi 20 piano attico; - Prog.320/62 via de Servi 20 piano attico; - Prog.1225/63 via de Servi 20 piano attico.

Lo stralcio planimetrico seguente evidenzia le lievi difformità riscontrate documentate con foto n.1 e n. 2).

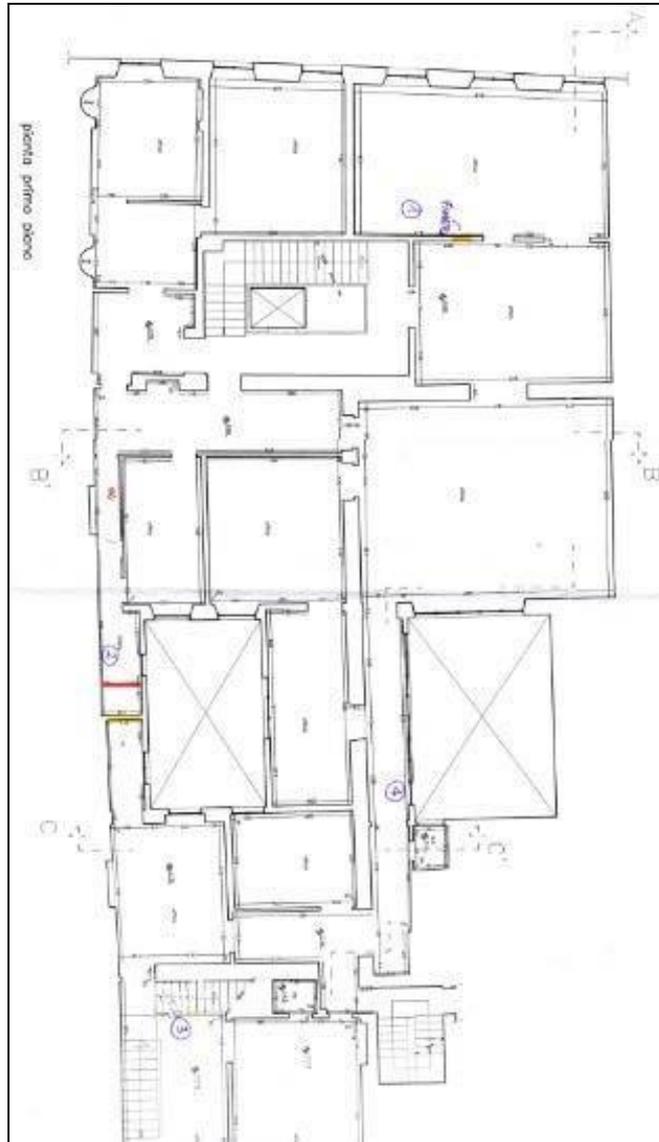




Foto n. 1



Foto n. 2

*Alla luce di tutto quanto sopra riportato non è possibile esprimere un giudizio di conformità/non conformità urbanistico/edilizia. Le lievi difformità segnalate ed indicate graficamente sullo stralcio planimetrico sono infatti riferite alla restituzione grafica indicata come "Stato precedente" nell'istanza di condono n. 21703/1985: stante l'incompletezza della pratica e l'impossibilità di conoscere l'esito (come da Dichiarazione di irreperibilità fascicolo cartaceo ***** - Firenze, Via de' Servi 20/Via del Castellaccio, 7)*

Protocollo GP 106695/2019 del 28/03/2019) non è dato sapere quale sia l'elaborato grafico di riferimento per la legittimità edilizia.

7. SITUAZIONE DEL MERCATO IMMOBILIARE

7.1 IL MERCATO IMMOBILIARE DI FIRENZE

Nella seconda parte del 2017 i valori immobiliari di Firenze sono aumentati del 2,3%. In aumento del 4% i valori immobiliari del **centro** di Firenze. Prezzi in leggera ripresa in zona **Centro-Santa Croce** (+1,5 %). Continuano le compravendite ad uso investimento, soprattutto sui tagli mediopiccoli, da destinare a casa vacanza e B&B. La domanda si focalizza su appartamenti con una o due camere da letto e dal valore compreso mediamente tra 200 e 300 mila €. Ad acquistare immobili in questa area della città sono anche stranieri che utilizzano l'abitazione come seconda casa e sono disposti a spendere cifre, talvolta importanti, per assicurarsi tipologie con vista su piazze importanti oppure con finiture di particolare pregio. Una soluzione ristrutturata costa 5000 € al mq nella zona intorno alla Basilica di Santa Croce, valori che si raddoppiano se l'immobile è molto piccolo (15-20 mq). Quotazioni simili anche per le case signorili presenti in piazza d'Azeglio dove gli appartamenti sono ricercati per le ampie metrature e i soffitti alti. Sul Lungarno i valori sono di 5500 € al mq per soluzioni con vista e di 4000 € al mq per quelli senza affaccio. Le antiche abitazioni che si trovano in pieno Centro storico a ridosso del Duomo, in piazza Repubblica e in piazza della Signoria, sono caratterizzate da soffitti alti, metrature ampie, statue ed affreschi: si tratta di palazzi nobiliari che appartenevano (oppure appartengono) alle famiglie storiche fiorentine: in alcuni casi si toccano top price di 10 mila €, cifra con la quale si possono acquistare ad esempio attici signorili ristrutturati e dotati di ascensore. La ricerca della prima casa ormai si è spostata verso i viali di circonvallazione. Il mercato delle locazioni residenziali o a lavoratori fuori sede e studenti è ormai ridotto al minimo, cannibalizzato dalle locazioni turistiche. In media un appartamento con una camera da letto si affitta a 750 € al mese, ma i valori possono variare in base alla zona ed alle caratteristiche dell'immobile stesso. I contratti più utilizzati sono quelli a canone concordato e a carattere transitorio. Bassa l'offerta di box auto in Centro, i valori medi si attestano su 80-90 mila € per un box singolo ma anche in questo caso i prezzi oscillano notevolmente in base alle diverse vie.

I valori immobiliari di **Santa Maria Novella** sono in leggero aumento. Si registra una buona domanda alimentata prevalentemente da investitori che acquistano l'abitazione da mettere a reddito con affitti di tipo turistico. Piacciono molto via Montebello e via Solferino dove si concentrano soprattutto immobili d'epoca della fine del XIX-XX secolo. Qui un ristrutturato medio si scambia a 4000-5000 € al mq. Piacciono le abitazioni presenti a Borgo Ognissanti, non lontano da via Amerigo Vespucci, dove si spazia da 1000 € al mq per le soluzioni popolari della fine del XIX secolo alle tipologie di prestigio presenti in piazza Goldoni dove, l'usato si scambia a 3700-4000 € al mq. Più signorili le unità che sorgono in corso Italia (parliamo di appartamenti decorati con affreschi, travi a vista e altro). I valori per un immobile ristrutturato sono di circa 5000 € al mq. Positivo il mercato della locazione che vede protagonisti soprattutto studenti, spesso stranieri oppure imprenditori che prendono in affitto appartamenti da destinare poi a B&B o a casa vacanza. Per un bilocale i canoni di locazione possono andare da 800 a 1000 € al mese. Quasi sempre si stipulano contratti a canone transitorio.

La macroarea di **Poggio Imperiale-Bandino** segnala un aumento dei valori del 3,7% nel secondo semestre del 2017. Quotazioni in leggero aumento nelle zone di viale Europa e Gavinana. Si stanno realizzando prevalentemente acquisti di sostituzione e per cui a muoversi sul mercato sono soprattutto famiglie alla ricerca di tagli più ampi. Le soluzioni preferite da chi cerca in zona sono quelle dei primi anni del '90 posizionate a ridosso del centro storico di Firenze e valutate mediamente intorno a 3500 € al mq. Le quotazioni scendono a 3000-3200 € al mq sul Lungarno Ferrucci a causa del maggior traffico. Tengono il valore, 3800 € al mq per un buon usato, le abitazioni anni '70 che sorgono nel "Villaggio Primavera". Un'altra zona apprezzata è quella di San Marcellino, dove ci sono condomini degli anni '60, terratetti e ville bifamiliari immerse nel verde: anche qui i prezzi sono di 3800 € al mq. Spostandosi più in periferia sorge viale Europa: prevalgono le soluzioni anni '70 che possono arrivare a 3600 € al mq nelle traverse interne, mentre su viale Europa i valori scendono fino a 3200-3300 € al mq. Piacciono, soprattutto ad un target più giovane, le abitazioni degli anni 2000 presenti a Sorgane e che adesso si scambiano a 2800 € al mq. Sono disponibili anche immobili usati degli anni '60 a 2000 € al mq. Sul mercato delle locazioni si registra una bassa offerta di immobili in affitto (dal momento che molti proprietari si stanno indirizzando all'affitto di casa vacanza o B&B soprattutto nelle zone più vicine alle aree centrali).

In salita del 2,9% le quotazioni immobiliari della macroarea di **Novoli-Careggi**. Sul mercato immobiliare di Novoli i valori sono in leggero aumento. La posizione vicina al Polo Universitario e al Palazzo di Giustizia determina una buona domanda di bilocali e di trilocali da acquistare sia come investimento sia come prima casa. Gli investitori impiegano circa 150 mila € per acquistare bilocali da ristrutturare e da mettere a reddito. Da segnalare che su via di Novoli sono in corso i lavori per la costruzione della linea 2 della tramvia, da ultimarsi entro l'anno. La maggioranza delle richieste si orienta su tagli da 60-70 mq, seguiti dai tagli di 40 mq. La zona, compresa tra via Baracca e via di Novoli, offre abitazioni costruite tra gli anni '60 e gli anni '70 che, in buono stato, hanno valori medi di 2600 € al mq mentre da ristrutturare si vendono a 2000 € al mq. Sul mercato delle locazioni si registra un buon andamento alimentato da studenti e da lavoratori fuori sede dal momento che nei dintorni sorgono numerose aziende. Si ricercano prevalentemente bilocali arredati, affittati a canoni medi di 600 € al mese con contratto di tipo concordato. L'attenzione dei potenziali acquirenti è posta sullo stato dell'immobile e sulla posizione. Si riscontrano maggiori difficoltà nella vendita di tagli medio-grandi.

Mercato vivace in zona **Romito e Leopoldo-Viesseux** dove si registra un leggero aumento dei prezzi immobiliari determinato dalla domanda in crescita, soprattutto di prima casa. Si segnala anche la presenza di investitori e sono in calo coloro che acquistano tagli grandi per poi frazionarli e rivenderli. La presenza dell'Università, dell'Ospedale di Careggi e del Nuovo Pignone fa sì che ci sia una buona domanda. Un trilocale si affitta a 650-700 € al mese e lo si acquista con un investimento che può andare da 200 a 240 mila €. L'offerta immobiliare è abbastanza simile tra le due zone anche se a Romito i prezzi sono leggermente inferiori mq mentre nella seconda si sale a 2700 € al mq. Prezzi più elevati si registrano in via Vittorio Emanuele, in direzione via Bologna: si tratta infatti di un'area precollinare e panoramica dove si possono acquistare ville e villini signorili a prezzi compresi tra 3000 e 3700 € al mq. Si ricorda infine che l'area di Leopoldo-Viesseux è interessata dai lavori per la realizzazione di una delle linee della nuova tramvia.

***** – *Firenze, Via de' Servi 20/Via del Castellaccio, 7*

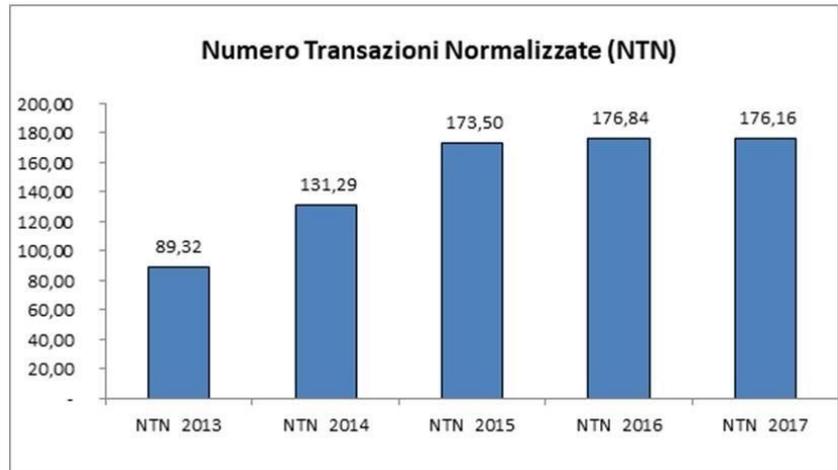
In aumento dell'1,7% la **macroarea di Campo di Marte**. Crescono le quotazioni in zona OberdanGioberti. I tempi medi di vendita sono decisamente diminuiti e ad acquistare sono sia investitori sia acquirenti di prima casa. Tra i primi si annoverano anche stranieri alla ricerca di un pied a terre che utilizzano per se stessi oppure da affittare ai loro conterranei in vacanza a Firenze. Ci sono poi coloro che acquistano per affittare a studenti di architettura. Il canone di locazione di una camera singola è di 350 € al mese, mentre trilocali e quattro locali si affittano a cifre comprese tra 800 e 1000 € al mese. Negli ultimi tempi sono in crescita coloro che fanno affitti turistici o che acquistano piccoli tagli con questa finalità. L'intero quartiere piace molto perché comodo, commerciale, servito ed adiacente al Centro storico. La zona del Lungoarno del Tempio, viale Mazzini, viale Gramsci, piazza Beccaria e piazza Oberdan è quella dove si concentrano maggiormente le abitazioni migliori del quartiere, palazzine e villini in stile liberty, ricercate da acquirenti che hanno un'ottima capacità di spesa che va da 500 mila € fino a superare il milione di €. La restante offerta immobiliare si caratterizza per la presenza di condomini dei primi anni del 1900 e palazzine degli anni '70-'80. Le quotazioni per le tipologie migliori si attestano su 5000 € al mq con punte di 6000-6500 € al mq per gli immobili più recenti. Infatti, la zona in passato è stata sottoposta ad interventi di frazionamento e questo comporta oggi l'offerta di numerosi monolocali e bilocali. Il quartiere registra inoltre una forte richiesta di box auto, ma l'offerta è bassa. Il valore di un box singolo si attesta su 50 mila €.

7.2 VOLUMI DI COMPRAVENDITA SEGMENTO UFFICI DELLA CITTÀ DI FIRENZE

Importante indicatore sulla situazione del mercato immobiliare locale è quello fornito dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate. Si tratta nello specifico del *Numero di Transazioni Normalizzate* (NTN) che indica il numero di transazioni, normalizzate rispetto alla quota di proprietà compravenduta, avvenute nell'anno di riferimento nel segmento specifico (Residenziale/Commerciale/Pertinenze). Consente di percepire quale sia stata la "movimentazione" degli immobili compravenduti in termini di quote di proprietà.

Per il segmento di mercato di interesse, le serie storiche dell'ultimo quadriennio disponibile (2014/2015/2016/2017) relative all'andamento delle NTN per il Comune di Firenze, mostrano un mercato in crescita nei volumi, ormai stabilmente oltre le 175 NTN annue, come evidenziato dai grafici riportati di seguito:

Segmento Uffici	
NTN 2013	
	89,32
NTN 2014	
	131,29
NTN 2015	
	173,50
NTN 2016	
	176,84
NTN 2017	
	176,16



8. SVILUPPO DELLA VALUTAZIONE

In ragione della tipologia del bene oggetto di stima, nella determinazione del Valore di Mercato si è adottato l'approccio valutativo di tipo *sintetico-comparativo*.

Secondo la definizione di IVS – International Valuation Standards e di RICS Valuation –

Professional Standards (“Red Book”), per Valore di Mercato si intende l'ammontare stimato a cui una proprietà o passività dovrebbe essere ceduta e acquistata, alla data della valutazione, da un venditore e da un acquirente privi di legami particolari, entrambi interessati alla compravendita, a condizioni concorrenziali, dopo un'adeguata commercializzazione in cui le parti abbiano agito in modo informato, consapevole e senza coercizioni (IVS 2017 – IVS 104 Section 30; RICS Red Book 2017 – VPS4 4.1).

A tal proposito è stata svolta un'indagine sulla situazione di mercato specifica della microarea in esame al fine di reperire dati di compravendita riguardanti immobili di analoga tipologia, con consistenze e caratteristiche costruttive paragonabili a quelle oggetto di valutazione.

Di seguito si riportano i dati relativi ai comparabili individuati:

INDAGINE DI MERCATO – SEGMENTO UFFICI

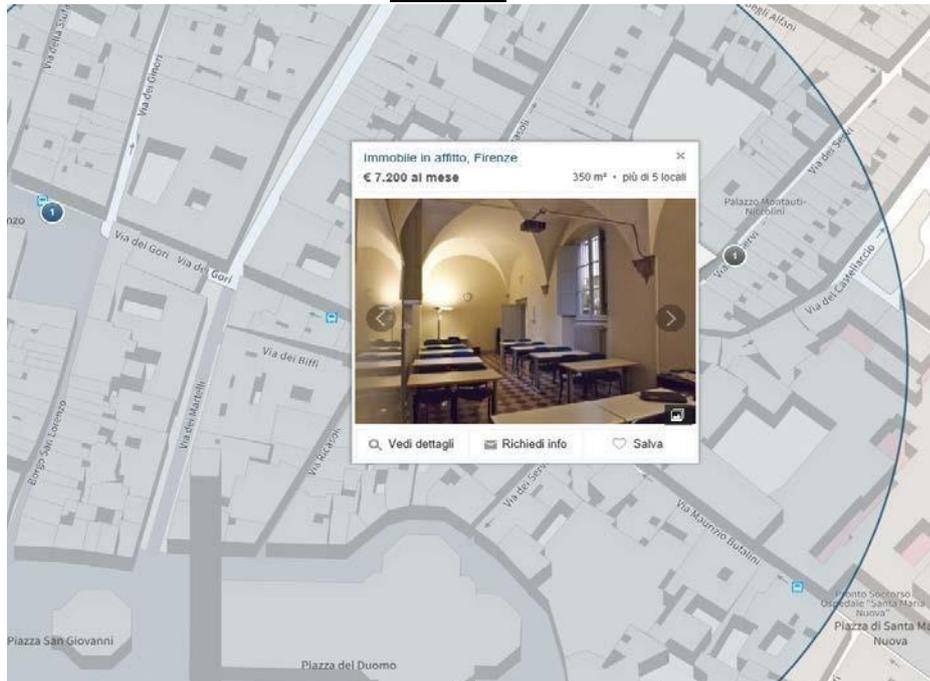
N.	Richiesta	mq	Parametro (€/mq anno)	Parametro (€/mq)*	Indirizzo o Zona	Stato	Piano
	(euro/anno)						
1	86.400	350	247	4.747	Via dei Servi	Buono	PT
2	180.000	600	300	5.769	Piazza Duomo	Ottimo	P1
3	50.400	380	133	2.551	Piazza San Lorenzo	Sufficiente	P2

*NB: Il parametro di mercato deriva da quello locativo utilizzando un gross cap rate pari al 5,2% in linea con le indicazioni del mercato locale per il segmento specifico.

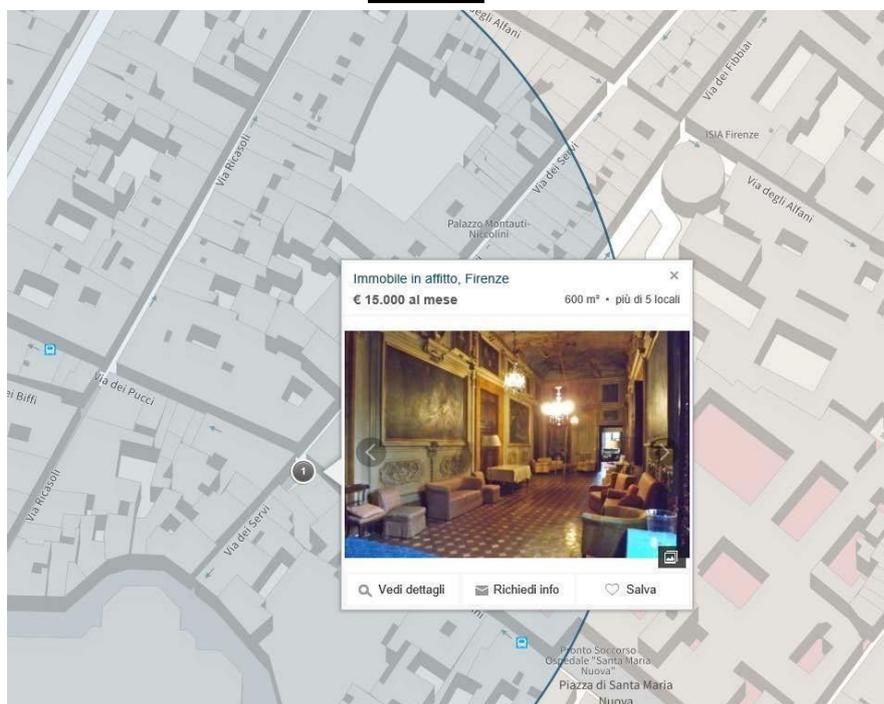
***** – Firenze, Via de' Servi 20/Via del Castellaccio, 7

Di seguito la georeferenziazione dei comparabili:

Comp. 1

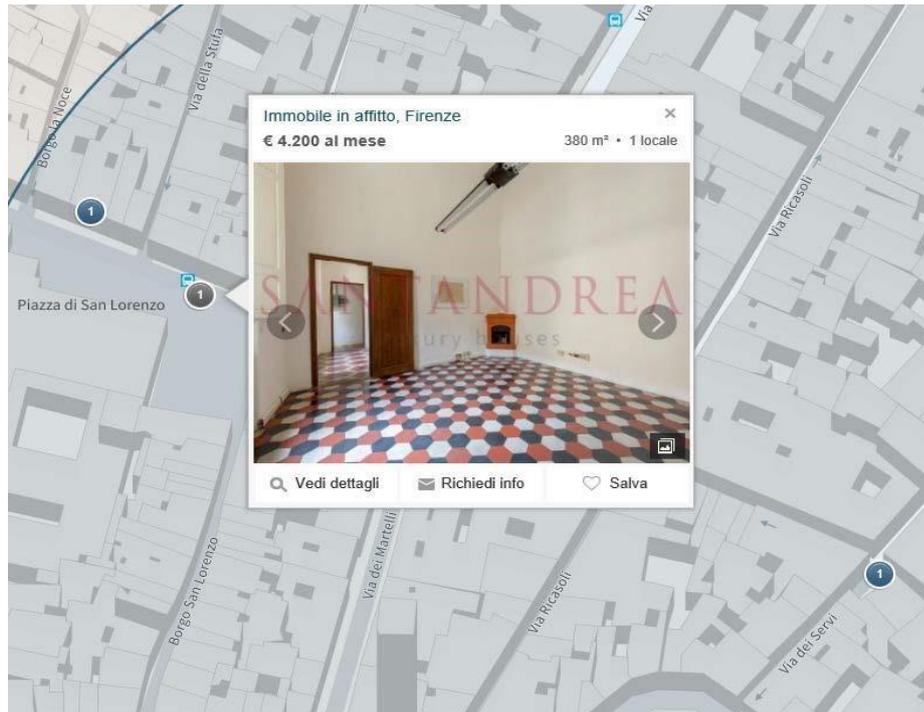


Comp. 2



Comp. 3

***** – Firenze, Via de' Servi 20/Via del Castellaccio, 7



***** – Firenze, Via de' Servi 20/Via del Castellaccio, 7

Il dato diretto di mercato viene confrontato con le fonti di maggiore significatività, quali:

a) L'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio

All'interno della ripartizione del territorio comunale di Firenze, il bene ricade nella *Microzona* classificata *Centrale/CENTRO STORICO (STAZIONE CENTRALE-SAN LORENZO-SANT'AMBROGIO)*. All'interno della microzona la rilevazione di mercato riferita al primo semestre 2018 (dato più recente) restituisce un *range* di valori di mercato compreso tra i 2.550 – 3.900 €/mq.

b) Borsino Immobiliare – Network di rilevazioni di mercato on line.

All'interno dell'area identificata come *Via dei Servi 20*, il riferimento di mercato, aggiornato al 2019, restituisce un *range* di valori compreso tra i 2.660 – 4.365 €/mq.

Via Dei Servi 20 Cerca indirizzo

Zona Centro Storico

Via dei Servi, 20
Via dei Servi, 20, 50122 Firenze FI

Visualizza mappa più grande

Vedi Rendimenti di locazione Stampa Quotazioni di zona Salva Quotazioni di zona (pdf)

Abitazioni e Ville **Uffici** Box & Parcheggi Locali & Negozi

UFFICI Sei un operatore immobiliare? **COLLABORA CON NOI!!**

2 ^a FASCIA (Ubicaz. Minor pregio)	FASCIA MEDIA	1 ^a FASCIA (ubicaz. Maggior pregio)	Calcola il valore
2.600 €/mq	3.482 €/mq	4.365 €/mq	Valutometro

Il quadro riassuntivo dei parametri di riferimento è il seguente:

Segmento di mercato: UFFICI

Fonte	Agenzia delle Entrate	Ubicazione	Firenze – Via dei Servi
--------------	------------------------------	-------------------	--------------------------------

Vmax (€/mq)	3.900	Vmin (€/mq)	2.550
-------------	-------	-------------	-------

Fonte	Borsinoimmobiliare	Ubicazione	Firenze – Via dei Servi
--------------	---------------------------	-------------------	--------------------------------

***** – Firenze, Via de' Servi 20/Via del Castellaccio, 7

Vmax (€/mq)	4.365
-------------	-------

Vmin (€/mq)	2.600
-------------	-------

Fonte	Ricerca mercato	Ubicazione	Firenze – Via dei Servi
--------------	------------------------	-------------------	--------------------------------

Vmax (€/mq)	
Vmedio (€/mq)	
Media superfici (mq)	

Vmin (€/mq)	2.219
-------------	-------

Media generale	
Vmax (€/mq)	4.428
Vmin (€/mq)	2.456
Vmedio (€/mq)	3.442

Dalle considerazioni sin qui esposte e sulla base:

- delle caratteristiche estrinseche, con particolare riferimento all'ubicazione specifica, cui si riferiscono i comparabili e le indagini di mercato;
- delle caratteristiche intrinseche, con particolare riferimento al taglio dimensionale, al livello di piano e all'articolazione su più livelli,

si è ritenuto opportuno adottare il seguente parametro, tenuto conto di ragionevoli margini di trattativa rispetto ai prezzi di offerta e nell'ipotesi di uno stato conservativo ottimo a valle di un intervento di completa ristrutturazione: 3.960 €/m^2

Per i locali del piano ammezzato, caratterizzati da un'altezza utile interna di 2.40 m. e privi di finestrate, si è assunto un coefficiente mercantile pari a 70%.

Sulla base delle risultanze di sopralluogo, stante le attuali condizioni di inagibilità ed effettiva inutilizzabilità dei locali, si stimano gli oneri di ristrutturazione con riferimento ai dati DEI – Scheda D4 opportunamente adattati al caso specifico. La tabella seguente riepiloga per categoria d'opera le stime sviluppate.

TABELLA RIASSUNTIVA DEI COSTI E PERCENTUALI D'INCIDENZA

Descrizione	Costo in Euro Incidenza	
1 Pavimento marmo e ceramica	30.799,36	6,48%
2 Controsoffitti legno	35.714,97	7,52%

***** – Firenze, Via de' Servi 20/Via del Castellaccio, 7

3 Intonaci e gessi	75.189,58	15,83%
4 Tavolati interni	13.684,66	2,88%
5 Serramenti esterni	40.423,66	8,51%
6 Serramenti interni	12.058,52	2,54%
7 Tinteggiature	16.786,00	3,53%
8 Impianto condizionamento e idrosanitario	125.058,87	26,32%
9 Impianto elettrico	125.359,59	26,39%

Costo Totale 475.075,20 100,00%

TABELLA DEI COSTI PARAMETRICI

475.075,20	852,00 Euro	Costo dell'opera al m²

558		
475.075,20	206,00 Euro	Costo dell'opera al m³

2.311		

Alla luce di quanto sopra indicato si quantificano oneri di completa ristrutturazione pari a circa 475.000 €.

ALLEGATI

Compendio immobiliare sito in:

FIRENZE

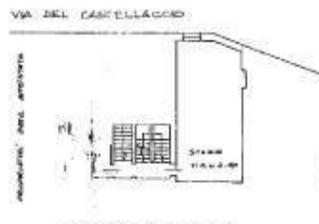
Via de' Servi, 20/Via del Castellaccio, 7

DOCUMENTAZIONE CARTOGRAFICA E FOTOGRAFICA

- *Visure Catastali*
- *Planimetrie catastali*
- *Estratto di mappa*
- *Mappe localizzative*
- *Foto satellitari*
- *Documentazione fotografica*
- *Documenti urbanistici*

PLANIMETRIE CATASTALI

Data: 05/02/2018 - n. T280291 - Richiedente: GDLNDR70P28A512P

Compilata da: ROBERTO ALBERTINI Inviata all'Ufficio Tecnico Erariale Firenze M. 4164	<p style="text-align: center;"> MINISTERO DELLE FINANZE DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO (ART. 23 DELLA LEGGE N. 460/1997) </p> <p> Piano di attuazione dell'immobile situato nel Comune di FIRENZE Via DEL CASTELLACCIO Foglio 101 Particella 109 Subalterno 319 </p> <p> Data di deposito della dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di FIRENZE: 20-12-1985 </p>	
Edificazioni Catastali: Regione: 501 Particella: 109 Subalterno: 319	<p style="text-align: center;"> Accessorio alla casa n. 61 </p>  <p style="text-align: center;"> VIA DEL CASTELLACCIO PIAZZA AMEZZATO </p> <p style="text-align: right;"> ORIENTAMENTO  SCALA DI 1:400 </p>	
Dichiarazione presentata n. 1000000 del 10/01/2006 Modificata da n. 1 in Comune di Firenze Via Del Castellaccio civ. 7	<p style="text-align: center;"> SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO </p> <p> Data: 10/12/1985 Foglio n. 61505 </p> <p> Compilata dall'Arch. STEFANO GENELLI Iscritto all'Albo degli ARCHITETTI n. 8 della Provincia di FIRENZE e LAVORATA Data: 10/12/1985 Firma: Stefano Genelli </p>	
Agenzia del territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio provinciale di Firenze	<p> Ultima planimetria in atti Data: 05/02/2018 - n. T280291 - Richiedente: GDLNDR70P28A512P Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) </p>	

Data: 05/02/2018 - n. T280292 - Richiedente: GDLNDR70P28A512P

Ministero delle Finanze
 DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI EDILIZI URBANI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO
IN ADESIONE ALLA LEGGE 11 APRILE 1986, N. 90

Pianoimetria dell'immobile situato nel Comune di FIRENZE Via DEL SERVI N. 20
 Data BARTOLI ORESTE DESIMO nato a Firenze il 28-12-1922 ed altri
 Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Edilizio di FIRENZE

Via DEL CASTELLACCIO
 Via DEL SERVI
 PIANO AMMEZZATO
 PIANO SECONDO
 PIANO PRIMO
 SCALA DI 1:800

Orientamento
 S. 100
 S. 150
 S. 200
 S. 250
 S. 300
 S. 350
 S. 400
 S. 450
 S. 500
 S. 550
 S. 600
 S. 650
 S. 700
 S. 750
 S. 800
 S. 850
 S. 900
 S. 950
 S. 1000

Completata da: ARCH. STEFANO GENSILI
 Data: 05/02/1985
 Iscritto all'Albo degli ARCHITETTI N. 876
 Firenze - 10121 - Tel. 055/274111

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio provinciale di Firenze

Dichiarazione preliminare n. 100/2008
 Piantina di n. 1 in Comune di Firenze
 Via Del Servi n. 20

Modulo catastale n. 100/2008
 Foglio: 161
 Particella: 109
 Subalterno: 510

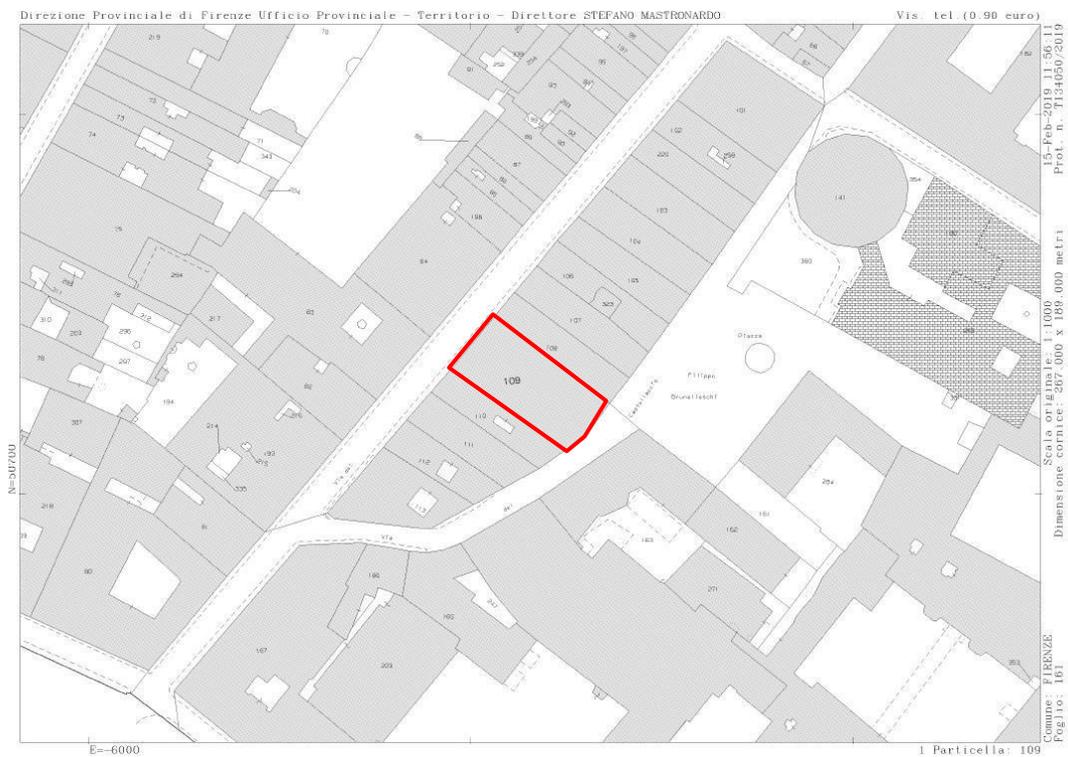
Comune di: FIRENZE
 Ufficio: 100/2008
 Foglio: 161
 Particella: 109
 Subalterno: 510

Data: 05/02/2018 - n. T280292 - Richiedente: GDLNDR70P28A512P
 Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x410) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

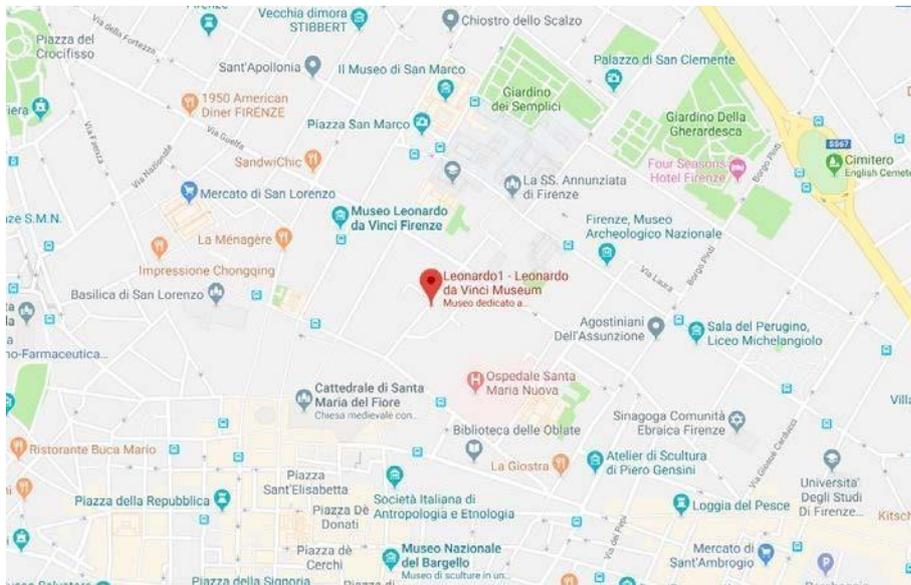
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 05/02/2018 - Comune di FIRENZE (D612) - Foglio 161 - Particella 109 - Subalterno 510

***** - Firenze, Via de' Servi 20/Via del Castellaccio, 7

ESTRATTO DI MAPPA



MAPPE LOCALIZZATIVE



***** – Firenze, Via de' Servi 20/Via del Castellaccio, 7

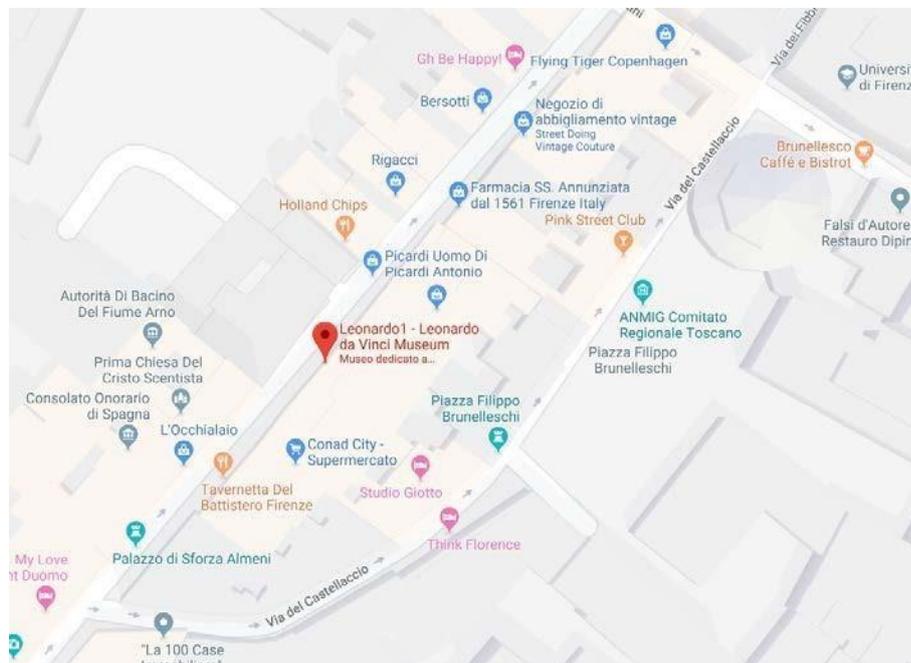
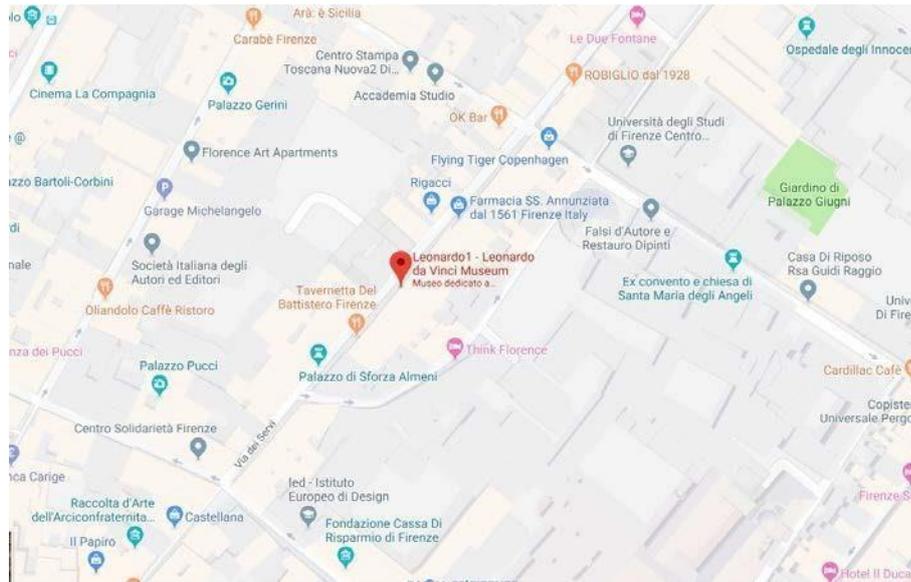
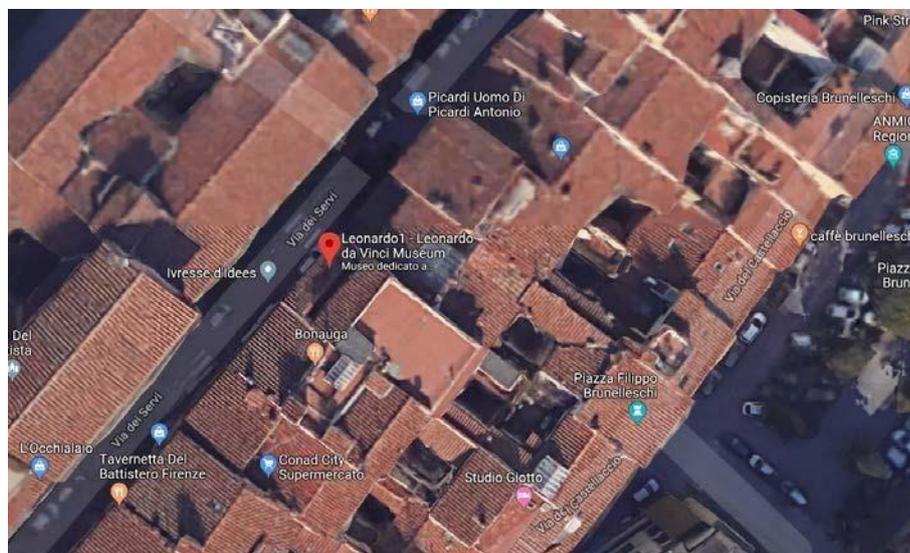
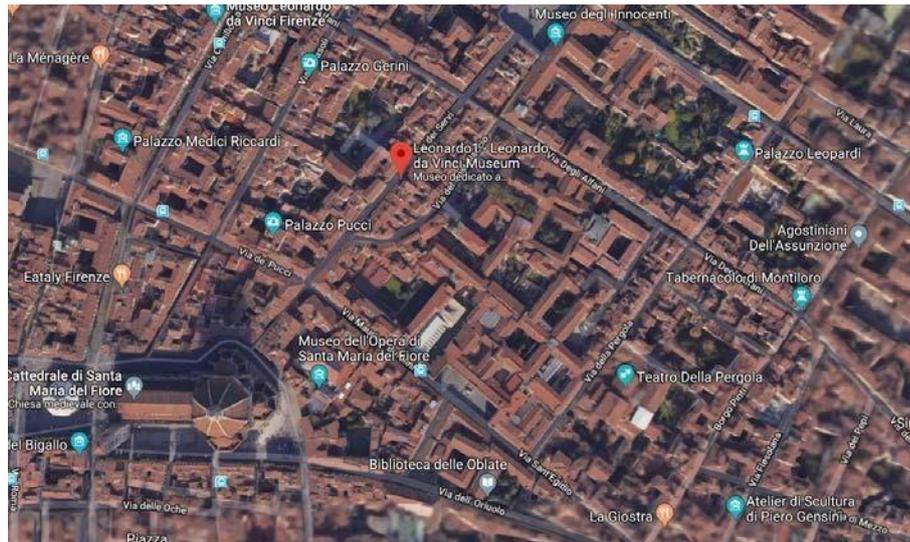


FOTO SATELLITARI

***** – *Firenze, Via de' Servi 20/Via del Castellaccio, 7*



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

***** – *Firenze, Via de' Servi 20/Via del Castellaccio, 7*

Foto esterne Via de' Servi



***** – Firenze, Via de' Servi 20/Via del Castellaccio, 7



***** – Firenze, Via de' Servi 20/Via del Castellaccio, 7

Foto esterne Via dei Castellacci



Foto interne vano scale





Foto interne piano ammezzato





Foto interne piano primo









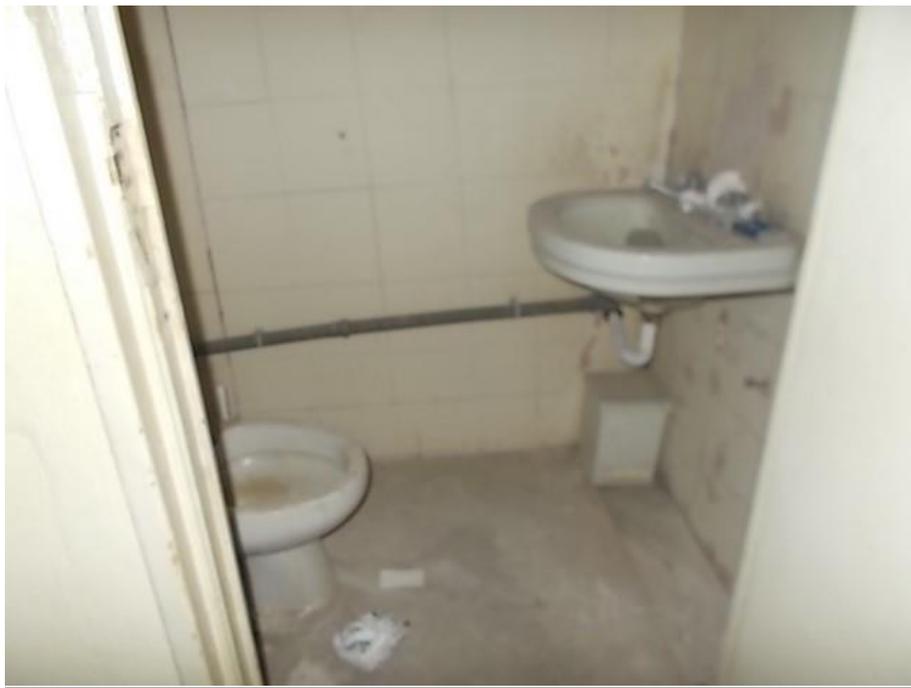


Foto interne piano primo





DOCUMENTI URBANISTICI

11

CC 119
76500

20 LUG. 1990
2665

AL SIGNOR SINDACO del COMUNE di FIRENZE

Oggetto: Comunicazione opere interne Art. 26 Legge 28.02.85 n. 47. *Pubblico*

PROPRIETA': Dott. BARTOLI ORESTE
Via De' Servi, 20 - FIRENZE

ENTE GESTORE DELL'ATTIVITA': UNIVERSITA' DEGLI STUDI DI FIRENZE

FACOLTA': SCUOLA SERVIZI SOCIALI

UBICAZIONE: Via De' Servi, 20

PREMESSO

- che l'Università degli Studi di Firenze con Contratto di Concessione Rep. 1375 del 20.02.1987 ha affidato alla ITALPOSTE - Edilizia di interesse pubblico S.p.A. con sede in Roma - Via Nizza, 152 - C.F. 01475700587 la Concessione per la progettazione e l'esecuzione degli interventi di ristrutturazione e di adeguamento normativo degli edifici in uso della stessa Università;

la sottoscritta Concessionaria ITALPOSTE

COMUNICA

di eseguire nel suddetto fabbricato opere interne definite dall'art. 26 della Legge 47/85 asseverate nell'unita Relazione redatta dal Tecnico incaricato Ing. Giuseppe Martini.

Firenze, *20/07/1990*

Con osservanza,

LA CONCESSIONARIA
UNIVERSITA' DEGLI STUDI DI FIRENZE
e per conto della Concessionaria
ITALPOSTE S.p.A. - Via Nizza, 152 - ROMA

Si autorizza la domanda di cui sopra.

LA PROPRIETA'
Luca Bartoli

Tur

1

COMUNE DI FIRENZE
SETTORE FUNZIONALE N. 3
EDILIZIA PRIVATA ED LU.
9 AGO. 1990
Prot. Gen. N. <i>12924/90</i>
Col. <i>02/2665/90</i>

RELAZIONE DI ASSEVERAMENTO

(ai sensi dell'art. 26 della Legge n. 47 del 28.02.1985)

PROPRIETA': Dott. BARTOLI ORESTE
Via De' Servi, 20 - FIRENZE

ENTE GESTORE DELL'ATTIVITA': UNIVERSITA' DEGLI STUDI DI FIRENZE

FACOLTA': SCUOLA SERVIZI SOCIALI

UBICAZIONE: Via De' Servi, 20

Il sottoscritto Ing. Giuseppe Martini, nato a Viareggio (LU) il 15.10.1923 - C.F. MRT 6PP 23R15 L833N, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Firenze al n. 332, domiciliato per la presente pratica presso la PROCOGEN S.p.A. sedente in Firenze, Via dei Della Robbia, 89 per incarico ricevuto dalla Concessionaria ITALPOSTE di Roma

ASSEVERA

che nel fabbricato di cui in epigrafe, rappresentato al N.C.E.U. di Firenze, nel foglio di mappa 161 particella 109 non soggetto ai vincoli di cui alle Leggi 1089 e 1497 del 1939, saranno eseguite le opere interne di cui all'allegata descrizione, le quali non alterano le superfici, la sagoma, i prospetti dell'edificio, né la destinazione d'uso dei locali, non recheranno pregiudizio alla statica dell'immobile e non saranno in contrasto con le norme edilizie ed igienico-sanitarie vigenti.

L'immobile ricade in zona "A" e saranno perciò rispettate le caratteristiche costruttive originali.

I lavori sopra descritti non necessitano di denuncia al Genio Civile.

I lavori, che saranno eseguiti dall'Impresa I.V.I.R. S.r.l. - Via Benedetto Varchi, 34 - Firenze, termineranno presumibilmente entro il 31 dicembre 1990.

Firenze,



DESCRIZIONE DELLE OPERE

(art. 26 Legge 47/85)

EDIFICIO XXXIV

Oggetto: Fabbricato posto in Firenze - Via De' Servi, 20
SCUOLA SERVIZI GENERALI

Descrizione degli interventi

- 1) Costruzione di nuova parete tagliafuoco REI 60;
- 2) Demolizione di pareti;
- 3) Realizzazione di divisori in cartongesso;
- 4) Sostituzione di alcune porte esistenti con porte tagliafuoco REI 60;
- 5) Lavori di rifacimento ed adeguamento impiantistico.
- 6) Lavori di ripristino al fine di mantenere le originali caratteristiche tipologiche e costruttive delle zone interessate agli interventi di progetto;

Tali lavori sono stati a suo tempo oggetto di analogo comunicazione (n. 2500 del 12.07.88), ma non sono mai potuti iniziare.



AL SIGNOR SINDACO DEL COMUNE DI FIRENZE

Oggetto: Comunicazione opere interne Art. 26 Legge 26.02.85
n. 47

PROPRIETA': Dott. BARTOLI ORESTE
Via dei Servi, 20
Firenze

ENTE GESTORE DELL'ATTIVITA': UNIVERSITA' DEGLI STUDI DI
FIRENZE

FACOLTA': SCUOLA SERVIZI SOCIALI

UBICAZIONE: Via dei Servi, 20

FINALITA' DEGLI INTERVENTI: Adeguamenti normativi N.O.P.
Legge 818/84

La sottoscritta Impresa I.V.I.R. S.r.l. con sede in
Firenze, Via Benedetto Varchi, 34

DICHIARA

che i materiali di risulta dai lavori di cui all'oggetto
saranno trasportati alla discarica Marino Cantini - Via
dello Scalo 10 - Firenze, oppure Nuova Draga di Rovezzano -
Via Generale Dalla Chiesa - Rovezzano.


IMPRESA

Protocollo GP 106695/2019
Firenze li 28/03/2019

ALBERTO GONNELLI
Via Leonardo da Vinci 17,
Firenze
alberto.gonnelli@pec.
architettfirenze.it

Oggetto: Condono S/21703 - Visura 71564 - Dichiarazione di irreperibilità fascicolo cartaceo

In riferimento alla visura n. 71564, programmata ed effettuata il 13/03/2019 (anche con invio degli elaborati grafici digitali del condono in oggetto tramite messaggio pec del 11/03/2019), si comunica che il fascicolo cartaceo del condono S/21703 risulta attualmente irreperibile.

Sarà cura dell'ufficio avvisarla prontamente qualora la stessa dovesse essere rinvenuta

Distinti saluti.

La Responsabile del procedimento
Dott.ssa Isabella Anna Leonesi

Documento informatico sottoscritto digitalmente ai sensi del D.Lgs. 82/05 s.m.i e norme collegate che
sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.