

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 29/01/2026

A11.2a

Dati della richiesta	Comune di FIRENZE (Codice:D612)
Catasto Fabbricati	Provincia di FIRENZE Foglio: 50 Particella: 217

INTESTATO

1 COMUNE DI FIRENZE sede in FIRENZE (FI)	01307110484*	(1) Proprieta' 1/1
--	--------------	--------------------

Unità immobiliare dal 09/11/2015

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		50	217		3		B/5	4	1.885 m³	Totale: 591 m²	Euro 1.947,04	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	
Indirizzo		VIA DEI BASSI n. 12-14 Piano T-1 - 2-3											
Notifica							Partita				Mod.58		
Annotazioni		-classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)											

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune D612 - Foglio 50 - Particella 217
Codice Comune D612 - Foglio 50 - Particella 549

Situazione dell'unità immobiliare dal 21/06/2014

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		50	217		3		B/5	4	1.885 m³		Euro 1.947,04	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 21/06/2014 Pratica n. FI0103335 in atti dal 21/06/2014 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 34166.1/2014)
Indirizzo		VIA DEI BASSI n. 12-14 Piano T-1 - 2-3										

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 29/01/2026

Notifica		Partita		Mod.58	
Annotazioni	-classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)				

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune D612 - Foglio 50 - Particella 217
Codice Comune D612 - Foglio 50 - Particella 549

Situazione dell'unità immobiliare dal 21/06/2013

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		50	217		3		B/5	4	1.885 m³		Euro 1.947,04	COSTITUZIONE del 21/06/2013 Pratica n. FI0178660 in atti dal 21/06/2013 COSTITUZIONE (n. 1556.1/2013)	
Indirizzo		VIA DEI BASSI n. 12-14 Piano T-1 - 2-3											
Notifica							Partita				Mod.58		
Annotazioni		-classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)											

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 21/06/2013

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI FIRENZE sede in FIRENZE (FI)	01307110484*	(1) Proprieta' 1/1
DATI DERIVANTI DA		COSTITUZIONE del 21/06/2013 Pratica n. FI0178660 in atti dal 21/06/2013 COSTITUZIONE (n. 1556.1/2013)	

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 29/01/2026

A11.2b

Dati della richiesta	Comune di FIRENZE (Codice:D612)
Catasto Terreni	Provincia di FIRENZE
	Foglio: 50 Particella: 549

Area di enti urbani e promiscui dal 16/04/2013

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz	Reddito		
								Dominicale		Agrario
1	50	549		-	ENTE URBANO	01 10				Tipo Mappale del 16/04/2013 Pratica n. FI0124492 in atti dal 16/04/2013 presentato il 16/04/2013 (n. 124492.1/2013)
Notifica						Partita	1			

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:50 Particella:217 ;

Mappali Fabbricati Correlati

Codice Comune D612 - Foglio 50 - Particella 217/

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz	Reddito		
								Dominicale		Agrario
1	50	549		-	FABB RURALE	01 10				Impianto meccanografico del 01/07/1980
Notifica						Partita	1076			

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 29/01/2026

Situazione degli intestati dal 27/11/1980

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI FIRENZE	01307110484*	(1) Proprieta' 1000/1000 fino al 16/04/2013
DATI DERIVANTI DA Atto del 27/11/1980 Pubblico ufficiale SEGRETARIO COMUN Sede FIRENZE (FI) Repertorio n. 45806 - PU Sede FIRENZE (FI) Registrazione n. 991 registrato in data 20/01/1981 - Voltura n. 116181 in atti dal 07/09/1981			

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	BRUNNER Lea ; Mar Vogelната a TRIESTE (TS) il 24/09/1890	BRNLEA90P24L424T*	fino al 27/11/1980
DATI DERIVANTI DA Impianto meccanografico del 01/07/1980			

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 02/03/2026

A11.2c

Dati della richiesta	Comune di FIRENZE (Codice:D612)
Catasto Terreni	Provincia di FIRENZE
	Foglio: 50 Particella: 631

INTESTATO

1	COMUNE DI FIRENZE	01307110484*	(1) Proprieta' 1000/1000
---	-------------------	--------------	--------------------------

Unità immobiliare dal 19/05/1981

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito		
								Dominicale	Agrario	
1	50	631		-	SEMIN ARBOR 2	3 14 80	A4	Euro 143,40 L. 277.654	Euro 56,90 L. 110.180	VARIAZIONE D'UFFICIO del 19/05/1981 in atti dal 07/09/1981 (n. 106581)
Notifica				Partita		1076				

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:50 Particella:212 ; Foglio:50 Particella:629 ; Foglio:50 Particella:630 ;

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 19/05/1981

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	BRUNNER Lea ; Mar Vogelnata a TRIESTE (TS) il 24/09/1890	BRNLEA90P24L424T*	fino al 27/11/1980
DATI DERIVANTI DA		VARIAZIONE D'UFFICIO del 19/05/1981 Repertorio n. 35 - n. 106581 in atti dal 07/09/1981	

Situazione degli intestati dal 27/11/1980

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI FIRENZE	01307110484*	(1) Proprieta' 1000/1000
DATI DERIVANTI DA		Atto del 27/11/1980 Pubblico ufficiale SEGRETARIO COMUN Sede FIRENZE (FI) Repertorio n. 45806 - PU Sede FIRENZE (FI) Registrazione n. 991 registrato in data 20/01/1981 - Voltura n. 116181 in atti dal 07/09/1981	

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 02/03/2026

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 19/05/1981

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz	Reddito		
								Dominicale	Agrario	
1	50	212		-	SEMIN ARBOR 2	3 59 60	A4	L. 317.167	L. 125.860	VARIAZIONE D'UFFICIO del 19/05/1981 in atti dal 07/09/1981 (n. 106581)
Notifica						Partita		1076		

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:50 Particella:621 ;

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz	Reddito		
								Dominicale	Agrario	
1	50	212		-	SEMIN ARBOR 2	3 72 40	A4	L. 328.457	L. 130.340	Impianto meccanografico del 01/07/1980
Notifica						Partita		1076		

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	BRUNNER Lea ; Mar Vogelnata a TRIESTE (TS) il 24/09/1890	BRNLEA90P24L424T*	(1) Proprieta' 1000/1000
DATI DERIVANTI DA		Impianto meccanografico del 01/07/1980	

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

PIANO TERRENO

Compilata da:
Segulian Massimo
Iscritto all'albo:
Geometra Dipendente Pubblico
Prov. N.

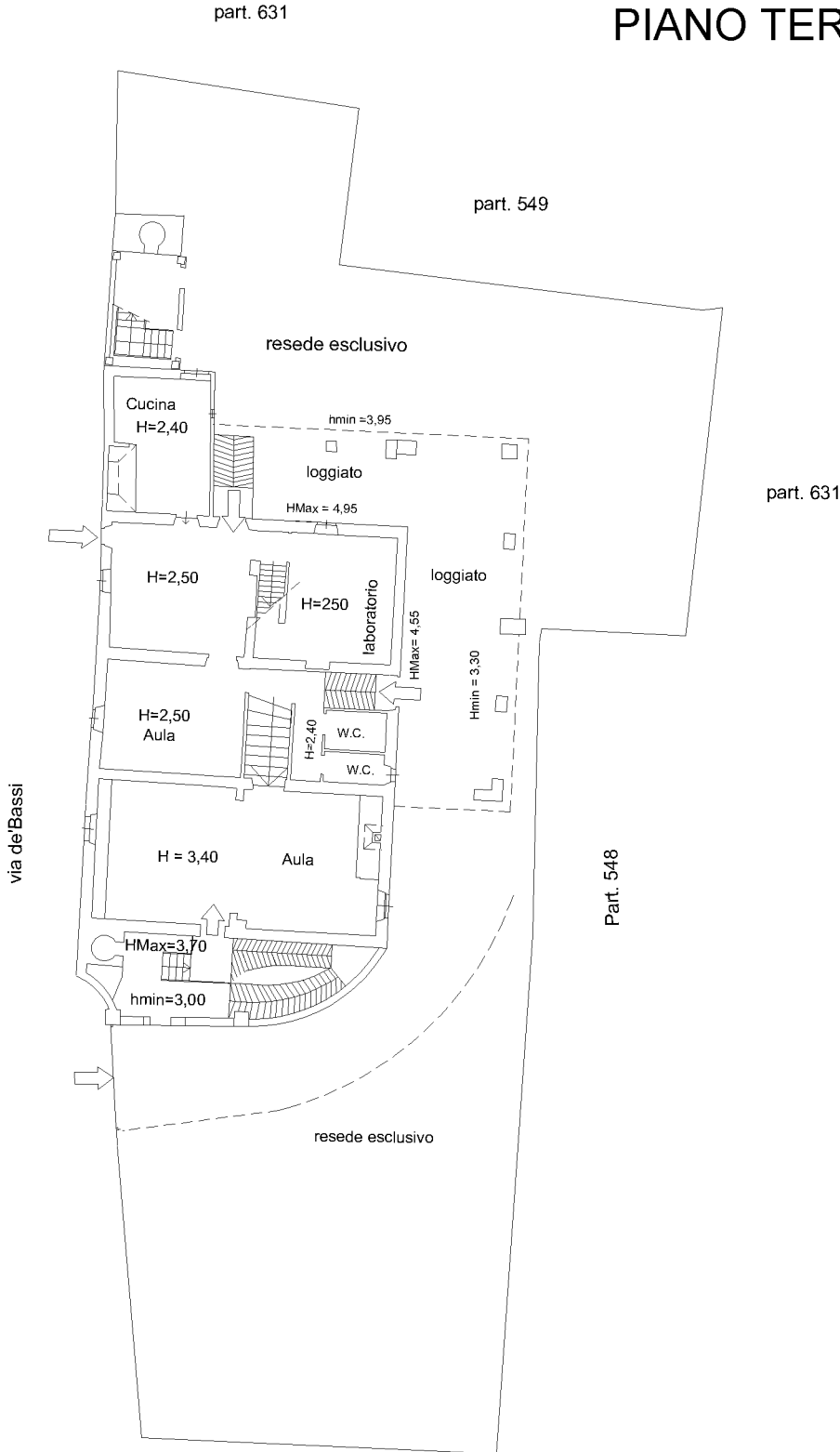
Identificativi Catastali:
Sezione: 50
Foglio: 50
Particella: 217
Subalterno:

Dichiarazione protocollo n. F10178660 del 21/06/2013
Planimetria di u.i.u. in Comune di Firenze
Via Dei Bassi
civ. 12-14

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI**
Ufficio provinciale di
Firenze

Scala 1: 200

Scheda



Orientamento



Ultima planimetria in atti

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Firenze**

Dichiarazione protocollo n. FI0178660 del 21/06/2013

Planimetria di u.i.u. in Comune di Firenze

Via Dei Bassi

civ. 12-14

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 50
Particella: 217
Subalterno:

Compilata da:
Segulian Massimo

Iscritto all'albo:
Geometra Dipendente Pubblico

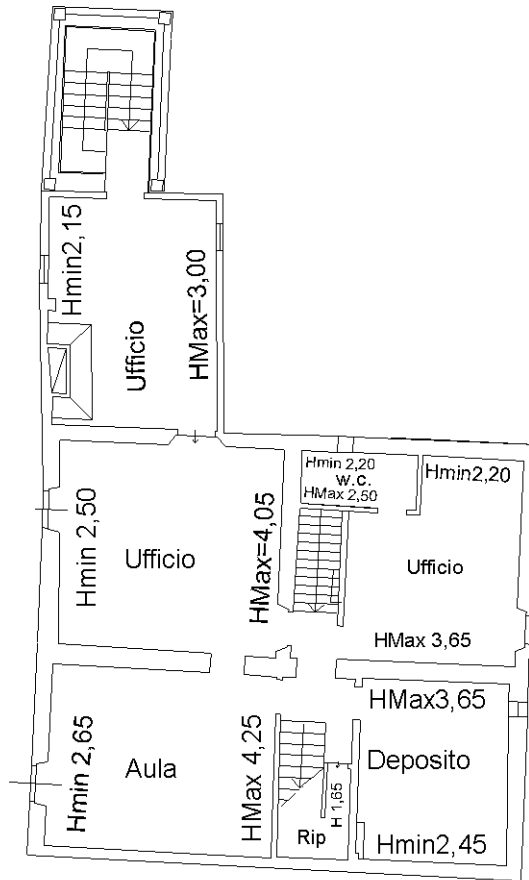
Prov.

N.

Scheda n. 2

Scala 1:200

PIANO PRIMO



Orientamento



Ultima planimetria in atti

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Firenze**

Dichiarazione protocollo n. FI0178660 del 21/06/2013

Planimetria di u.i.u. in Comune di Firenze

Via Dei Bassi

civ. 12-14

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 50
Particella: 217
Subalterno:

Compilata da:
Segulian Massimo

Iscritto all'albo:
Geometra Dipendente Pubblico

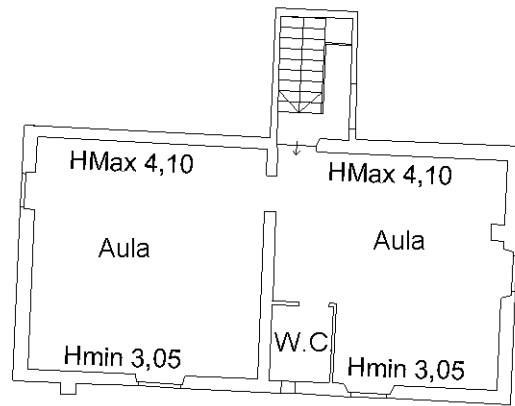
Prov.

N.

Scheda n. 3

Scala 1:200


PIANO SECONDO




Orientamento



Ultima planimetria in atti

VALUTAZIONI ESTIMATIVE – TABELLA DEI COMPARABILI
All.4
 locazioni in essere di immobili di proprietà del Comune di Firenze

 annunci immobiliari

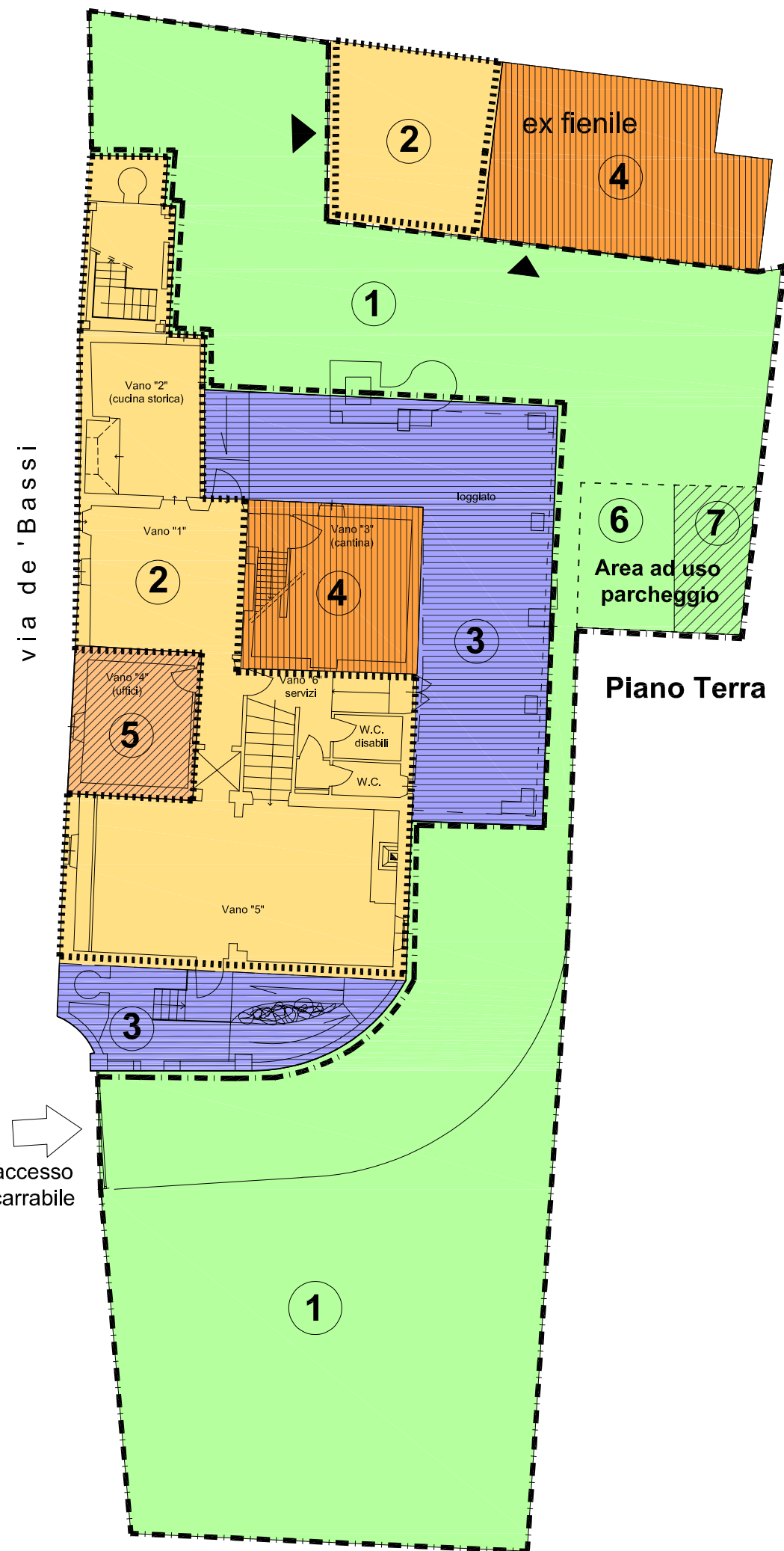
 DIREZIONE PATRIMONIO
IMMOBILIARE

	P	S	C = P/S	k1	k2	k3	k4	k5	k6	k7	k8	CR=C*k1*k2*k3*k4*k5*k6*k7*k8		
n°	Prezzo	Superficie lorda ragguagl.	Canone unitario	Trattativa commerc.	Andam. mercato data comp. / attualità	Zona	Posizione e accessibil.	Stato manuten.	Dotazioni e accessori	Dimens.	Destinaz. d'uso	Canone unitario ragguagl.	Note	
	(€/mese)	(mq)	(€/mq/mese)	(coeffic.)	(coeffic.)	(coeffic.)	(coeffic.)	(coeffic.)	(coeffic.)	(coeffic.)	(coeffic.)	(€/mq/mese)	Coeffic. K "n": Migliore > 1 Simile=1 Peggioro < 1	
1	<p>Immobile posto al piano terra e piano ammezzato, porzione di più ampio fabbricato pluripiano in linea a prevalente destinazione residenziale ubicato nel Comune di Firenze, Via Rocca Tedalda n.282-283-285-Quartiere 2 (Rovezzano).</p> <p>Il bene è stato destinato in passato a magazzino/parcheggio/uffici. Attualmente, a seguito di lavori edili, è condotto in locazione come sede della Associazione Venerabile Arciconfraternita della Misericordia di Firenze per lo svolgimento di varie attività solidaristiche e anche di formazione. Il bene si articola in locali destinati a banco alimentare, sale per formazione, conferenze e similari, ufficio, magazzino oltre accessori compresi servizi igienici ai due piani. Il collegamento verticale avviene da scala interna. L'accesso all'immobile avviene da più ingressi direttamente prospettanti su viabilità carrabile di penetrazione interna al lotto edificato che si diparte dalla vicina strada pubblica. Superficie netta ragguagliata mq.314,50. Superficie lorda – incremento del 10% = mq.314,50x1,10 = mq.345,95</p> <p>Fonte: Stima canone di locazione, Direzione Patrimonio Immobiliare, Comune di Firenze, prot. n.375379 del 06.10.2025.</p>	2.750,00	345,95	7,95	1,00	1,00	0,80	1,00	1,00	1,15	0,85	1,00	6,22	<p>Coeff.k1: non vi è trattativa commerciale.</p> <p>Coeff. k2: data la vicinanza temporale tra soggetto e comparabile, non vi sono scostamenti dei valori di locazione.</p> <p>Coeff.k3: il comparabile è ubicato in una zona più vicina al centro storico con maggiore concentrazione di servizi e facilità di collegamenti alle zone più strategiche della città. Il soggetto è ubicato invece in una zona periferica a prevalente destinazione residenziale sostanzialmente di minor pregio e pertanto vi è un decremento del coefficiente.</p> <p>Coeff.k4: il comparabile e il soggetto hanno caratteristiche similari perché sono direttamente o facilmente accessibili dalla viabilità pubblica carrabile e sono raggiunti da mezzi pubblici. Per entrambi la dotazione di parcheggi su strada è scarsa.</p> <p>Coeff.k5: lo stato conservativo e di manutenzione, nel complesso, risulta di pari livello tra il comparabile e il soggetto.</p> <p>Coeff.k6: Il comparabile ha un'ampia superficie coperta ma è privo di superficie esclusiva esterna. Costituisce elemento di valorizzazione del soggetto la presenza di un'area pertinenziale in parte destinata a resede con parcheggio e un'ampia area a verde ad orto irriguo, ulivi, vitigni ed altre alberature con presenza di manufatti accessori vari (gazebo, capanni anche per ricovero animali, serre).</p> <p>Coeff.k7: il comparabile ha una superficie inferiore al soggetto pertanto ha valore superiore per questa caratteristica.</p> <p>Coeff.k8: Le attività svolte nell'immobile comparabile per utilità sociale sono da ritenersi equiparabili a quelle che saranno esercitate nell'immobile in stima.</p>
2	<p>Fabbricato isolato di due piani fuori terra con resede perimetrale, ubicato nel Comune di Firenze, Via del Cavallaccio n.1 - Quartiere 4 (Isolotto- Legnaia).</p> <p>Trattasi, attualmente, di locazione per uso centro culturale polivalente denominato "Il Kantiere" dove si integrano attività del privato sociale con la p.a. L'edificio si compone di due corpi di fabbrica raccordati da elemento centrale con scala interna e si sviluppa prevalentemente al piano terra articolandosi in varie sale polivalenti comunicanti fra loro (ludiche, ristoro, soggiorno etc...) oltre uffici, cucina ed accessori compresi vari gruppi di servizi igienici. L'area esterna è sistemata a prato.</p> <p>L'accesso al fabbricato avviene dalla strada pubblica attraverso un vialetto interno al resede. Superficie netta ragguagliata mq.492,40. Superficie lorda – incremento del 10% = mq.492,40x1,10 = mq.541,64</p> <p>Fonte: Stima canone di locazione, Direzione Patrimonio Immobiliare, Comune di Firenze, prot. n.246977 del 27.07.2023</p>	2.900,00	541,64	5,35	1,00	0,97	1,00	0,95	1,00	1,15	1,00	1,00	5,67	<p>Coeff.k1: non vi è trattativa commerciale.</p> <p>Coeff. k2: scostamento dei valori di locazione desunto da banca dati quotazioni immobiliari OMI.</p> <p>Coeff.K3: il comparabile è ubicato nella medesima zona OMI del soggetto e non sussistono condizioni per una differenziazione di valorizzazione.</p> <p>Coeff.k4: il comparabile pur non direttamente accessibile dalla viabilità pubblica è posizionato lontana dalla strada con minor disturbo del transito veicolare e può usufruire di un parcheggio pubblico dall'altro lato della strada.</p> <p>Coeff.k5: lo stato conservativo e di manutenzione, nel complesso, risulta di pari livello tra il comparabile e il soggetto.</p> <p>Coeff.k6: Costituisce elemento di valorizzazione del soggetto la presenza di un'ulteriore ampia area a verde ad orto irriguo, ulivi, vitigni ed altre alberature con presenza di manufatti accessori vari (gazebo, capanni anche per ricovero animali, serre).</p> <p>Coeff.k7: il comparabile ha una superficie simile al soggetto.</p> <p>Coeff.k8: Le attività svolte nell'immobile comparabile per finalità culturali ed educative sono da ritenersi equiparabili a quelle sociali che saranno esercitate nell'immobile in stima.</p>
3	<p>Fabbricato isolato di tre piani fuori terra con resede perimetrale, ubicato nel Comune di Firenze, Via Attavante n.5 - Rione S. Lorenzo a Greve, Quartiere 4 (Isolotto- Legnaia).</p> <p>Trattasi di complesso immobiliare dato in gestione ad A.T.I., costituita da consorzio e associazione musicali, all'interno del quale sono svolte varie attività didattiche, culturali e ricreative.</p> <p>L'edificio ha un'articolazione distributiva similare per i tre piani (piano terra, piano primo e piano secondo) con collegamenti verticali costituiti da due vani scala e montacarichi. Sono presenti sale polivalenti, laboratori, uffici, locali per bar/attività ricreative e preparazione cibi, spogliatoi, locali destinati ad asilo oltre accessori compresi vari gruppi di servizi igienici. L'area esterna è sistemata a verde e a parcheggio auto. Il complesso ha più accessi carrabili e pedonali dalla pubblica via. Superficie netta ragguagliata mq.2088. Superficie lorda – incremento del 10% = mq.2.088,00x1,10 = mq.2.296,80.</p> <p>Fonte: Stima canone di locazione, Direzione Patrimonio Immobiliare, Comune di Firenze, prot. n.246983 del 27.07.2023.</p>	8.300,00	2.296,80	3,61	1,00	0,97	1,00	1,00	1,00	1,15	1,25	1,15	5,79	<p>Coeff.k1: non vi è trattativa commerciale.</p> <p>Coeff. k2: scostamento dei valori di locazione desunto da banca dati quotazioni immobiliari OMI.</p> <p>Coeff.k3: il comparabile è ubicato in una zona OMI vicina al soggetto ma priva di dati di mercato per la categoria "uffici". Si ritiene che le caratteristiche della zona del comparabile per destinazione, posizione periferica, collegamenti e servizi sono tuttavia simili al soggetto.</p> <p>Coeff.k4: il comparabile e il soggetto hanno caratteristiche similari perché sono direttamente o facilmente accessibili dalla viabilità pubblica carrabile e sono raggiunti da mezzi pubblici. Per entrambi la dotazione di parcheggi su strada è scarsa.</p> <p>Coeff.k5: lo stato conservativo e di manutenzione, nel complesso, risulta di pari livello tra il comparabile e il soggetto.</p> <p>Coeff.k6: Costituisce elemento di valorizzazione del soggetto la presenza di un'ulteriore ampia area a verde ad orto irriguo, ulivi, vitigni ed altre alberature con presenza di manufatti accessori vari (gazebo, capanni anche per ricovero animali, serre).</p> <p>Coeff.k7: il comparabile ha una superficie molto maggiore del soggetto pertanto deve corrispondere una valorizzazione del soggetto stesso per prevedibili minori costi di gestione, versatilità d'uso con conseguente maggiore appetibilità.</p> <p>Coeff.k8: Le attività svolte per finalità culturali ed educative sono da ritenersi equiparabili a quelle sociali che saranno esercitate nell'immobile in stima anche se la concomitanza di aule d'asilo nel comparabile è un fattore penalizzante.</p>

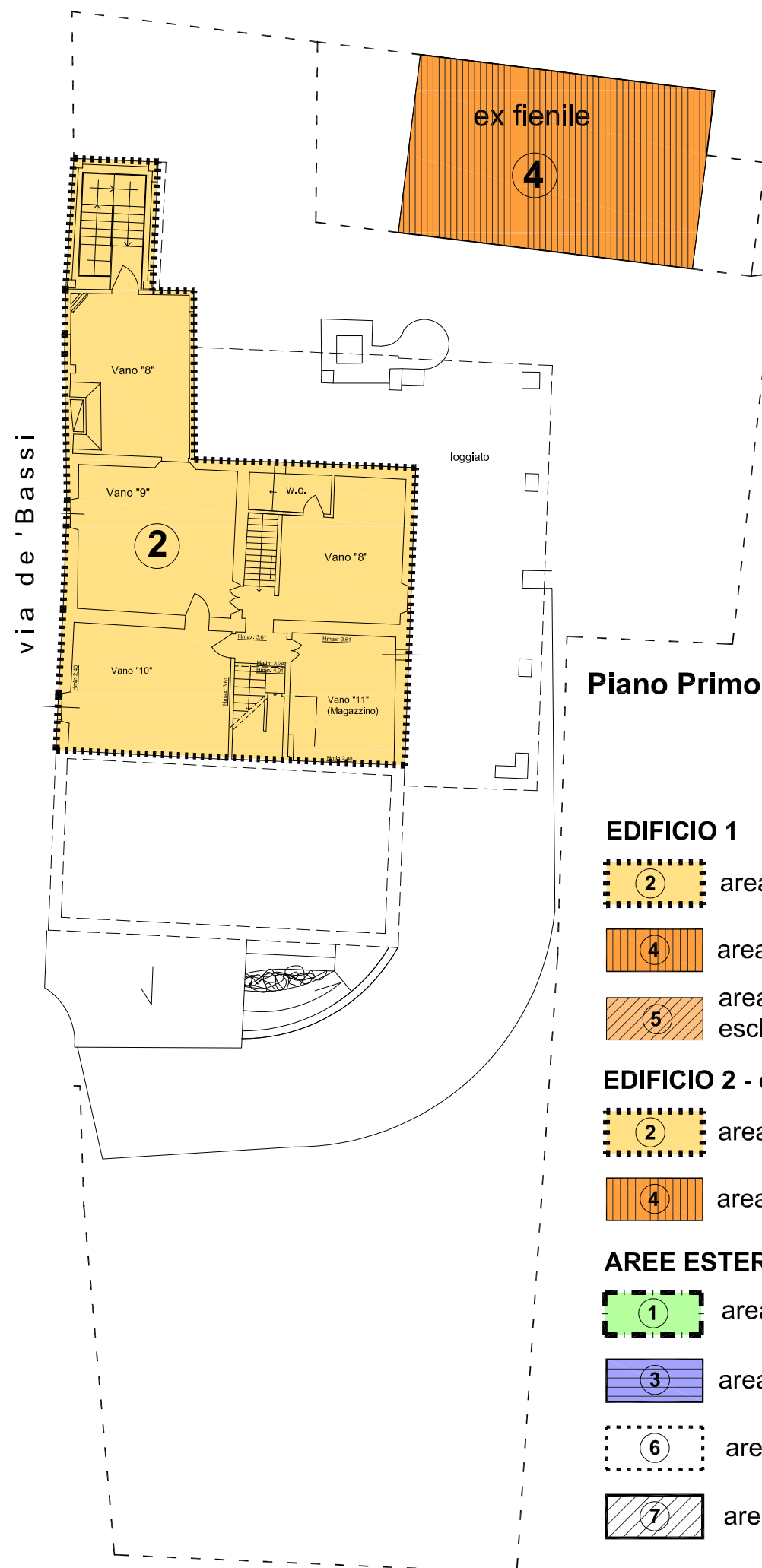
	P	S	C = P/S	k1	k2	k3	k4	k5	k6	k7	k8	CR=C*k1*k2*k3*k4*k5*k6*k7*k8	
n°	Prezzo	Superficie lorda raggugl.	Canone unitario	Trattativa commerc.	Andam. mercato data comp. / attualità	Zona	Posizione e accessibil.	Stato manuten.	Dotazioni e accessori	Dimens.	Destinaz. d'uso	Canone unitario raggugl.	Note
	(€/mese)	(mq)	(€/mq/mese)	(coeffic.)	(coeffic.)	(coeffic.)	(coeffic.)	(coeffic.)	(coeffic.)	(coeffic.)	(coeffic.)	(€/mq/mese)	Coeffic. K "n": Migliore > 1 Simile=1 Peggioro < 1
4	800,00	70,00	11,43	0,95	1,00	1,00	0,85	1,00	1,10	0,70	0,85	6,04	Coeff.k1: decremento standard per trattativa commerciale nel mercato immobiliare. Coeff. k2: data la vicinanza temporale tra soggetto e comparabile, non vi sono scostamenti dei valori di locazione. Coeff.k3: comparabile e soggetto sono nelle immediate vicinanze quindi hanno caratteristiche estrinseche analoghe. Coeff.k4: il comparabile risulta parte di fabbricato condominiale con possibilità di parcheggio nell'area circostante e apparentemente risulta più comodamente raggiungibile e visitabile rispetto al soggetto. Coeff.k5: lo stato conservativo e di manutenzione appare di pari livello tra il comparabile e il soggetto per quanto possibile constatare. Coeff.k6: la dotazione del comparabile per uso ufficio appare completa e standard, si applica un coefficiente di valorizzazione del soggetto per l'ulteriore disponibilità di uno spazio aperto pertinenziale. Coeff.k7: il comparabile ha una superficie notevolmente inferiore rispetto al soggetto pertanto ha valore superiore per prevedibili minori costi di gestione, versatilità d'uso con conseguente maggiore appetibilità. Coeff.k8: coefficiente di riduzione perché il soggetto è destinato a servizi pubblici collettivi ai sensi dell'attuale strumento urbanistico (n.t.a del P.O. art.35) che costituisce un potenziale vincolo al libero utilizzo per altri usi.
5	650,00	60,00	10,83	0,95	1,00	1,00	0,95	0,95	1,10	0,70	0,85	6,08	Coeff.k1: decremento standard per trattativa commerciale nel mercato immobiliare. Coeff. k2: data la vicinanza temporale tra soggetto e comparabile, non vi sono scostamenti dei valori di locazione. Coeff.k3: comparabile e soggetto sono nella medesima zona OMI ed hanno caratteristiche estrinseche analoghe. Coeff.k4: la posizione al piano terra e l'affaccio su strada conferiscono all'immobile comparabile una migliore accessibilità rispetto al soggetto. Coeff.k5: lo stato conservativo del comparabile viene indicato ottimo in quanto recentemente ristrutturato pertanto la caratteristica è migliore del soggetto. Coeff.k6: la dotazione del comparabile per uso ufficio appare completa e standard, si applica un coefficiente di valorizzazione del soggetto per l'ulteriore disponibilità di uno spazio aperto pertinenziale. Coeff.k7: il comparabile ha una superficie notevolmente inferiore rispetto al soggetto pertanto ha valore superiore per prevedibili minori costi di gestione, versatilità d'uso con conseguente maggiore appetibilità. Coeff.k8: coefficiente di riduzione perché il soggetto è destinato a servizi pubblici collettivi ai sensi dell'attuale strumento urbanistico (n.t.a del P.O. art.35) che costituisce un potenziale vincolo al libero utilizzo per altri usi.
6	750,00	75,00	10,00	0,95	1,00	1,00	1,00	0,95	1,10	0,70	0,85	5,91	Coeff.k1: decremento standard per trattativa commerciale nel mercato immobiliare. Coeff. k2: data la vicinanza temporale tra soggetto e comparabile, non vi sono scostamenti dei valori di locazione. Coeff.k3: comparabile e soggetto sono nella medesima zona OMI ed hanno caratteristiche estrinseche analoghe. Coeff.k4: la posizione e ubicazione del comparabile sono da ritenersi analoghe al soggetto. Coeff.k5: lo stato conservativo e di manutenzione del comparabile appare migliore. Coeff.k6: la dotazione del comparabile per uso ufficio appare completa e standard, si applica un coefficiente di valorizzazione del soggetto per l'ulteriore disponibilità di uno spazio aperto pertinenziale. Coeff.k7: il comparabile ha una superficie notevolmente inferiore rispetto al soggetto pertanto ha valore superiore per prevedibili minori costi di gestione, versatilità d'uso con conseguente maggiore appetibilità. Coeff.k8: coefficiente di riduzione perché il soggetto è destinato a servizi pubblici collettivi ai sensi dell'attuale strumento urbanistico (n.t.a del P.O. art.35) che costituisce un potenziale vincolo al libero utilizzo per altri usi.
CUM													
CANONE UNITARIO MEDIO													
(€/mq/mese)												5,95	

9,70%

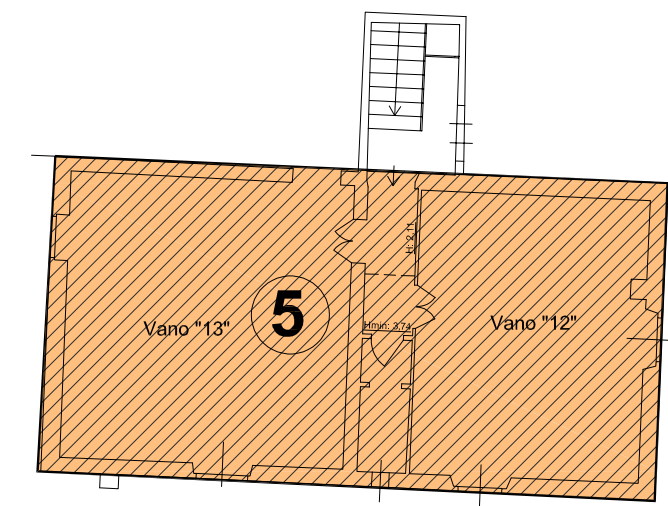
TEST
Market
(<10%)test
verificatoLa divergenza percentuale assoluta d% si calcola tra il prezzo corretto massimo Vmax e il prezzo corretto minimo Vmin ed esprime la divergenza massima dei prezzi corretti nel modo seguente $d\% = ((V_{max} - V_{min}) / V_{min}) \times 100$ (rif: Misure di similarità negli adjustment grid methods – Manuela De Ruggiero e Francesco Salvo, Giugno 2011: 47-58)**CU - CANONE UNITARIO finale assunto in approssimazione**
(€/mq/mese)**6,00**COMUNE
DI FIRENZE DIREZIONE PATRIMONIO
IMMOBILIARE



Piano Terra






Piano Primo

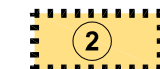



Piano Secondo

EDIFICIO 1

-  area ad uso comune degli utilizzatori della struttura (*mq 409,00*)
-  area ad uso esclusivo di altro soggetto (*mq 43,00*)
-  area ad uso esclusivo Direzione Istruzione esclusa dalla stima (*mq 117,00*)

EDIFICIO 2 - ex Fienile

-  area ad uso comune degli utilizzatori della struttura (*mq 41,00*)
-  area ad uso esclusivo di altro soggetto (*mq 145,00*)

AREE ESTERNE

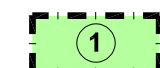
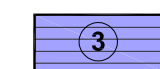
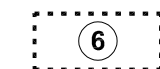

-  area esterna ad uso comune degli utilizzatori (*mq 628,00*)
-  area esterna (*portici*) ad uso comune degli utilizzatori (*mq 156*)
-  area esterna ad uso parcheggio degli utilizzatori della struttura
-  area esterna ad uso parcheggio esclusivo Direzione Istruzione



TABELLA RIEPILOGATIVA

All.5c

Tipologia Area (rif. Num. Vedi All.ti 5a e 5b)	Tipologia superficie	Superficie lorda a bando (mq)	Uso esclusivo (mq)	Coefficiente tipologia	Superficie ragguagliata approssimata (mq)	Importo canone unitario (Euro/mq/mese)	Importo canone mensile (Euro/mese)
			Uso comune (mq)				
FABBRICATO PRINCIPALE							
4	Fabbricato (esclusi mq.117 Direzione Istruzione)	452,00	43,00	1,00	43,00	6,00	258,00
2			409,00	1,00	409,00	6,00	2.454,00
3	Logge	156,00	156,00	0,35	55,00	6,00	330,00
1	Area esterna - resede perimetrale (esclusa area a parcheggio mq.52)	576,00	576,00	0,10	58,00	6,00	348,00
6	Area esterna - parcheggio scoperto (escluso area di un posto auto mq.13 Direzione Istruzione)	39,00	39,00	0,25	10,00	6,00	60,00
Totale		1.223,00			575,00		3.450,00
FABBRICATO SECONDARIO							
4	Fabbricato	186,00	145,00	0,50	73,00	6,00	438,00
2			41,00	0,50	21,00	6,00	126,00
Totale		186,00			94,00		564,00
APPEZZAMENTO DI TERRENO							
8	Area esterna più vicina ai fabbricati	2.850,00	2.850,00	0,05	143,00	6,00	858,00
9	Area esterna restante	8.950,00	8.950,00	0,02	179,00	6,00	1.074,00
Totale		11.800,00			322,00		1.932,00
Totale finale		13.209,00			991,00		5.946,00

Legenda



Importi parziali canone mensile aree ad uso esclusivo



Importi parziali canone mensile aree ad uso comune