

Geometra **Gianni Ciabattini**

Via Brunetto Latini, 2/r

50133 - Firenze

Tel. 338.8372987

gianni@studiociabattini.it

Firenze, 22 settembre 2025

RELAZIONE SOMMARIA DI STIMA

Redatta dal geometra Gianni Ciabattini con studio in Firenze – Via Brunetto Latini n° 2/r e iscritto all'albo del Collegio dei Geometri della Provincia di Firenze al n° 3585/12, su incarico del Liquidatore dott. Francesco Mancini.

Oggetto : appartamento in Firenze – Via dei Platani n° 9 – piano
terra.

Liquidazione Controllata

Liquidatore: dott. Francesco Mancini

Appartamento ad uso abitativo posto al piano terreno a destra per chi guardi il fabbricato dalla strada, facente parte dello stabile avente accesso dal civico n° 9 della Via dei Platani in Firenze, verosimilmente composto da quattro vani oltre cucina, bagno, disimpegno, loggia verso strada e terrazzino tergale da cui si accede ad un giardinetto non rappresentato nella planimetria catastale.

N.B. : Deve essere precisato che non è stato possibile accedere alla unità immobiliare, pertanto ogni considerazione è stata dedotta dalla planimetria catastale e da un esame visivo esterno.

Tutti i dati metrici delle consistenze sono stati dedotti dalle planimetrie catastali riportati in scala.

Situazione locativa: l'immobile risulta occupato.

Dati catastali :

Al Catasto Fabbricati del comune di Firenze l'immobile risulta contraddistinto nel foglio di mappa 69 dalla particella 524 sub. 2 – Z.C. 3 - categoria A/3 – classe 3 – consistenza vani 6,5 – superficie catastale mq 90 – totale escluso aree scoperte mq 88 - rendita € 721,75.

Il resede tergale a Catasto Terreni risulta Ente Urbano, ma mai rappresentato a Catasto Fabbricati e quindi privo di intestazione.

Osservazioni sul valore di stima

Si tratta di un edificio ex Ina Case in normali condizioni senza alcun elemento di pregio; la zona di riferimento è quella periferica dell'Iso lotto. La stima può essere eseguita con il metodo della comparazione diretta in base alle conoscenze proprie del mercato ed alle informazioni specifiche assunte.

Il valore unitario mediato da attribuire alle singole porzioni allo stato di fatto, tenuto conto della posizione, dell'aspetto esterno e dei probabili costi di ammodernamento, non può essere superiore a € 2100,00 al mq da applicare alla superficie ragguagliata del complesso. Il valore del terreno si intende compreso nel parametro unitario.

Consistenza nominale edificato (non rilevato né visionato):

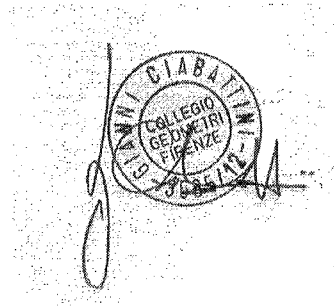
appartamento superficie lorda	mq 84 x	coeff 1.00 = mq 84,00
terrazze	mq 6 x	coeff 0.25 = mq 1.50
terrazze	mq 10 x	coeff 0.20 = mq 2.00
giardino	mq 65 x	coeff. 0.07 = mq 7.00

sommano mq 93,50 di Superficie ragguagliata

mq. 93,50 a € 2200,00/mq = € 205.700,00

**Valore stimato dell'intero appartamento arrotondato
prudenzialmente a € 205.000,00 (euro duecentocinquemila/00)**

Si segnala che il sig. _____ è catastalmente intestatario della quota di 2/24 di piena proprietà; si evidenzia altresì che la madre del _____ (signora _____) è proprietaria della quota di 16/24, pertanto la quota del _____ potrebbe aumentare.



Segue documentazione fotografica