

## **TRIBUNALE DI FIRENZE**

R.F. n. 124 / 2013

**Ill.ma Sig.ra G.D. Dott.ssa Rosa Selvarolo**

*Fallimento CEPA s.p.a.*

§

RELAZIONE DI STIMA

### INDICE

<b>1. Premessa: le operazioni svolte ed i limiti dell'accertamento .....</b>	<b>1</b>
<b>2. Descrizione dello stato dei luoghi .....</b>	<b>3</b>
2.1 Consistenza .....	9
2.2 Utilizzo attuale .....	9
<b>3. Situazione catastale .....</b>	<b>9</b>
<b>4. Situazione edilizia ed urbanistica .....</b>	<b>10</b>
<b>5. Considerazioni propedeutiche alla stima.....</b>	<b>14</b>
<b>6. La configurazione assunta a base per la stima .....</b>	<b>15</b>
<b>7. La stima per valore di trasformazione.....</b>	<b>16</b>
7.1 Il valore del costruito .....	17
7.2 I costi di costruzione .....	22
7.3 Gli altri costi .....	23
7.4 Oneri finanziari.....	23
7.5 La scelta degli altri parametri .....	24
7.6 Il risultato della stima .....	24
<b>Allegati .....</b>	<b>25</b>

## **TRIBUNALE DI FIRENZE**

R.F. n. 124 / 2013

**Ill.ma Sig.ra G.D. Dott.ssa Rosa Selvarolo**

*Fallimento CEPA s.p.a.*

§

RELAZIONE DI STIMA

§

Con provvedimento del 7.03.2025 il sottoscritto Prof. Ing. Sandro Chiostrini veniva incaricato dall'Ill.ma G.D. Dott.ssa Rosa Selvarolo di stimare “*un appezzamento di terreno edificabile ubicato nel Comune di Sesto Fiorentino*” di proprietà del Fallimento di cui in intestazione.

In adempimento all'incarico conferito, nella presente relazione verrà riportata la descrizione del bene oggetto di stima, indicando la sua consistenza, l'individuazione catastale e riportando gli esiti dell'esame della sua situazione urbanistico-edilizia; verranno quindi esposti gli elementi e le considerazioni utili alla definizione del suo valore di mercato, per concludere infine con l'espressione del valore di stima.

### **1. Premessa: le operazioni svolte ed i limiti dell'accertamento**

Le operazioni svolte dallo scrivente per l'indicazione dei valori di stima del bene immobile descritto nei paragrafi seguenti vengono elencate di seguito:

- acquisizione della documentazione catastale (visure ed estratti di mappa);
- sopralluogo, rilievo a vista e fotografico (non essendo stato ritenuto indispensabile un preciso rilievo topografico);
- confronto dello stato rilevato con la rappresentazione catastale;

- consultazione degli strumenti urbanistici pubblicati on-line dal Comune di Sesto Fiorentino, al fine di verificare le potenzialità edificatorie del terreno in esame; sopralluogo ed accertamenti diretti presso gli Uffici comunali al fine di reperire ulteriore documentazione circa la capacità edificatoria dei terreni oggetto di stima;
- acquisizione di notizie presso i Professionisti che si erano già occupati dei terreni oggetto di stima circa i costi della bonifica ravvisata come necessaria;
- rilevazione di dati circa terreni in vendita, assimilabili a quelli oggetti di stima, consultazioni con agenzie immobiliari ed agenti; indagini di mercato;
- individuazione dei dati e dei parametri necessari per la determinazione del valore di mercato del bene in esame mediante il metodo del “valore di trasformazione”;
- stesura della presente relazione.

## §

Nell'adempimento dell'incarico, lo scrivente non ha svolto operazioni ulteriori rispetto a quelle indicate e, in particolare, non ha effettuato:

- il rilievo topografico completo del bene immobile;
- analisi o campionamenti del terreno;
- qualsiasi altra operazione che comportasse l'opera di ausiliari operativi o di concetto con specializzazione professionale diversa da quella dello scrivente.

## §

Si precisa ulteriormente che lo scopo della presente relazione è quello di stabilire un congruo valore di stima del bene immobile nello stato in cui esso si

trovava al momento delle operazioni svolte dallo scrivente e che pertanto gli accertamenti svolti si sono limitati a rilevare le informazioni ritenute strettamente indispensabili a tale scopo, secondo la prassi usuale per incarichi del tipo di quello conferito allo scrivente, con ciò non potendo escludere che situazioni occulte o non rilevabili “a vista” sulla base dell’ispezione dei luoghi possano incidere sul loro valore.

I dati e le informazioni di seguito forniti non hanno quindi lo scopo di costituire una c.d. “*due diligence*” nel senso e con l’estensione usualmente attribuiti a tale termine e potranno non essere considerati sufficienti al fine di definire od impostare la progettazione relativa ad un riuso o riassetto dei beni immobili od a valutarne analiticamente i costi; parimenti, i contenuti della presente relazione non potranno essere utilizzati per considerazioni, deduzioni, od altre valutazioni circa dati o situazioni diverse da quelle di seguito esplicitamente riportate.

## **2. Descrizione dello stato dei luoghi**

Con riferimento alle fotografie prese nel corso del sopralluogo del 14.07.2025 (prodotte in Allegato 1 alla presente relazione) ed all’estratto di mappa catastale del terreno oggetto di stima (in Allegato 2 alla presente relazione), nel presente paragrafo viene descritto lo stato dei luoghi.



Fig. 1 – Individuazione dei terreni oggetto di stima

Il terreno oggetto della presente stima è posto nel Comune di Sesto Fiorentino, lungo il Torrente Zambra, nell'area compresa tra il centro commerciale Ipercoop ed il Polo Universitario Scientifico e Tecnologico; le immagini nelle Figg. 1 e 2 mostrano il rapporto tra il terreno in esame (contornato con linea rossa) ed il contesto urbano.

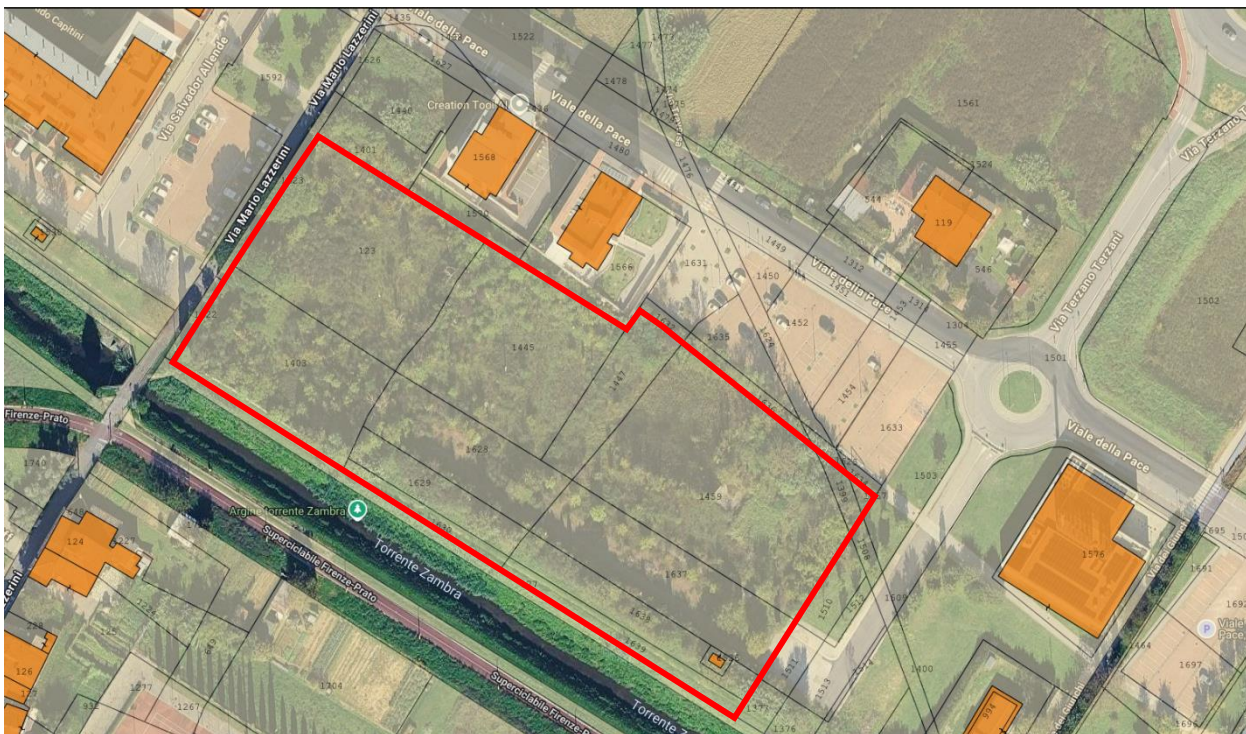


Fig. 2 – Stralcio della mappa catastale e vista aerea degli appezzamenti di terreno

Il terreno oggetto di stima risulta delimitato a Nord da alcuni fabbricati residenziali e da un parcheggio pubblico, a Sud dal Torrente Zambra, ad Ovest da via Mario Lazzerini e ad Est da via Terzo Terzani.

Si tratta di una porzione di territorio ancora non sviluppata, compresa insieme ad altri terreni edificabili nel Piano di trasformazione denominato “ATR2 – L’ASSE URBANO DI ZAMBRA” (si veda la planimetria riportata nel Piano di trasformazione in Fig. 3), ed oggetto della scheda “ATR2.1a-c Viale della Pace” (si veda la planimetria di progetto in Fig. 4).

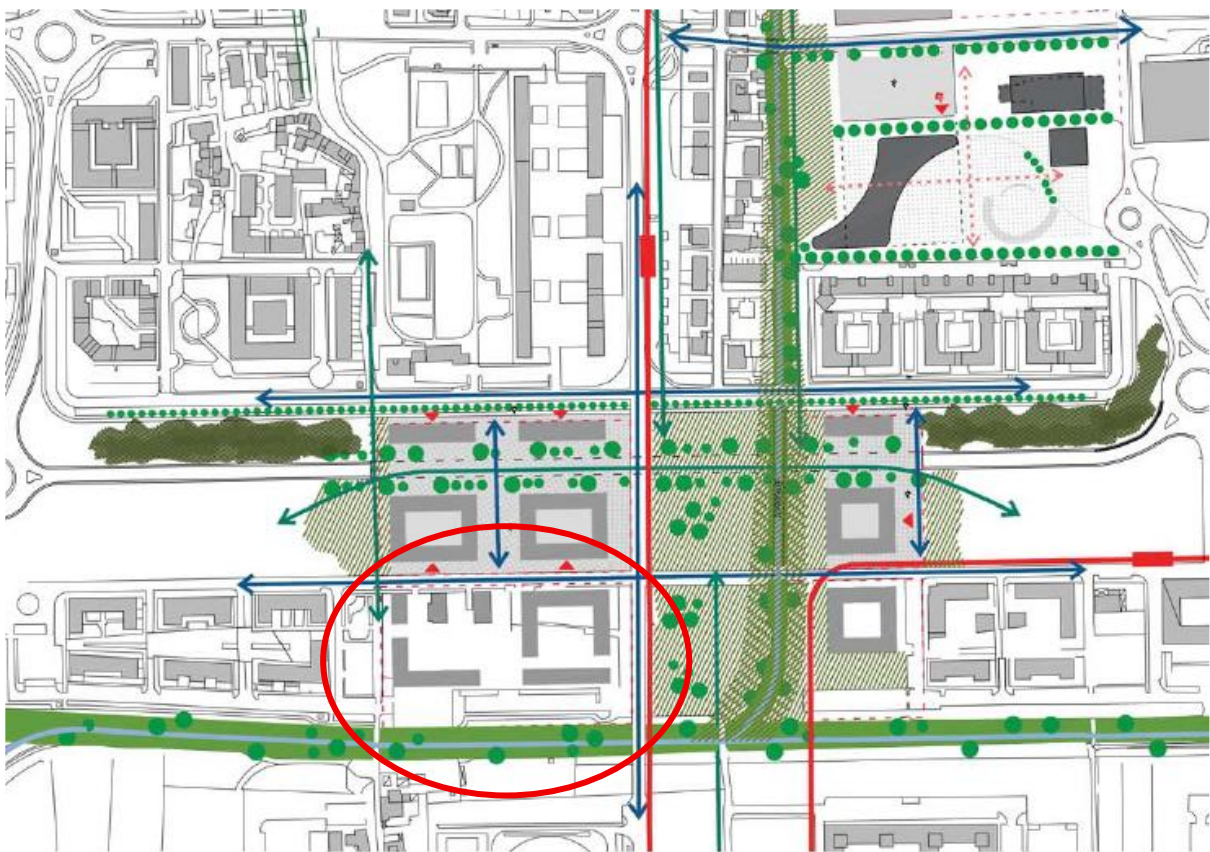


Fig. 3 – Stralcio del Piano di trasformazione



Fig. 4 – Stralcio della scheda di progetto

§

La destinazione dell'area che comprende il terreno oggetto di stima risulta prevalentemente residenziale e secondo il piano di trasformazione dovrà essere completata mediante la costruzione di edifici destinati in parte ad uso residenziale, ed in parte ad uso non residenziale a carattere urbano (direzionale, di servizio, commerciale, alberghiero).

§

Come risulta dalla documentazione fotografica prodotta in Allegato 1, la conformazione geometrica dell'appezzamento di terreno in esame risulta regolare, con giacitura pianeggiante.

Più in particolare, il terreno oggetto di stima risulta per la quasi totalità coperto da una fitta vegetazione e da alberature (si veda la vista aerea in Fig. 5), ad esclusione di una porzione posta lungo l'argine del torrente Zambra; quest'ultima area risulta in parte asfaltata come completamento di viale Vittime

dei Gulag, ed in parte sistemata in autobloccanti, destinata a parcheggi pubblici e marciapiede pedonale (si veda la vista aerea risalente all'anno 2012 tratta da Google Earth in Fig. 6 e la fotografia risalente al 2014 tratta da Google Street View in Fig. 7), anche se ormai sostanzialmente compromessa a causa dell'abbandono.



Fig. 5 – Vista aerea attuale del terreno oggetto di stima



Fig. 6 – Vista aerea del terreno oggetto di stima risalente al 2012



Fig. 7 – Vista da via Terzano Terzani del terreno oggetto di stima risalente al 2014

Dal momento della sua realizzazione, la porzione di terreno edificata non è mai stata mantenuta e pertanto attualmente risulta in buona parte coperta da vegetazione (si veda la fotografia in Fig. 8).

Infine, si riporta che lungo la viabilità asfaltata si trova una cabina elettrica (si veda la Fig. 7), verosimilmente realizzata a servizio degli edifici ancora da realizzare; tale cabina (part. 1526) risulta attualmente intestata a CEPA, ma secondo quanto stabilito nella Convenzione Urbanistica stipulata in data 26.05.2005 dal Notaio Steidl (rep. n. 49189/11.012) dovrà essere ceduta a titolo gratuito al Comune di Sesto Fiorentino; per tale motivo non viene considerata oggetto della presente stima.



Fig. 8 – Vista attuale del terreno oggetto di stima

## 2.1 Consistenza

La consistenza dell'appezzamento di terreno in esame, contornato con linea di colore rosso in Fig. 2, viene assunta conformemente alle risultanze catastali prodotte in Allegato 2 e risulta pari a complessivi mq 12.993.

## 2.2 Utilizzo attuale

Il terreno in esame risulta attualmente non utilizzato, non coltivato e non edificato, ad eccezione della porzione destinata a viabilità e parcheggio descritta nel precedente paragrafo 2.

Il terreno si presenta privo di servitù apparenti.

## 3. **Situazione catastale**

La rappresentazione catastale del terreno in esame risulta dalla visure catastali e dall'estratto di mappa uniti alla presente relazione nell'Allegato 2, ottenuti dall'Agenzia delle Entrate.

L'appezzamento di terreno edificabile risulta rappresentato al Catasto terreni del Comune di Sesto Fiorentino come riportato nella tabella seguente.

F.	P.Illa	Qualità	Cl.	Superficie (mq)	Redd. Dom. (€)	Redd. Agr. (€)
54	123	area urbana		2.200		
54	1399	relit. strad.		88		
54	1403	area urbana		1.681		
11	1445	seminativo	2	1.901	8,93	4,91
54	1447	seminativo	2	585	2,75	1,51
54	1457	prato irriguo	U	21	0,17	0,16
54	1459	seminativo	2	2.848	13,97	7,35
54	1628	seminativo	2	972	4,57	2,51
54	1629	seminativo	2	479	2,25	1,24

54	1630	seminativo	2	187	0,88	0,48
54	1637	seminativo	2	1.203	5,90	3,11
54	1638	seminativo	2	530	2,60	1,37
54	1639	seminativo	2	298	1,46	0,77

Il terreno oggetto di stima risulta intestato per l'intera quota a CEPA s.p.a.

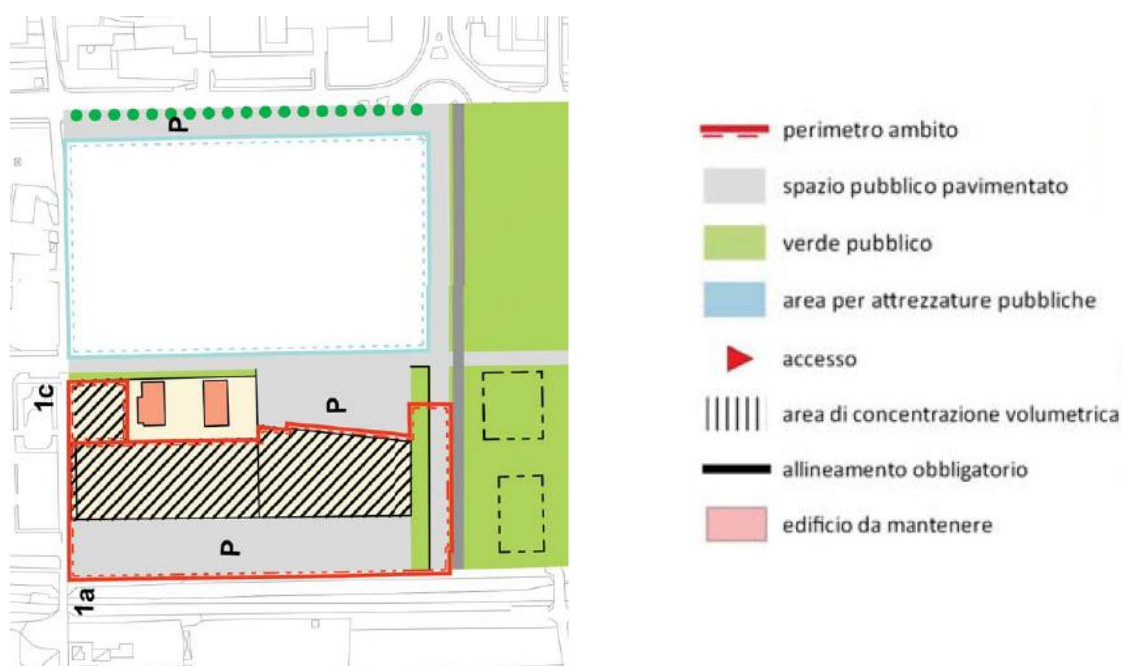
§

Per quanto è stato possibile accertare mediante l'esame visivo dei luoghi ed il confronto con la planimetria di mappa, non sono state riscontrate sostanziali difformità od incongruenze.

#### 4. Situazione edilizia ed urbanistica

Secondo il Piano Operativo Comunale vigente del Comune di Sesto Fiorentino, il terreno oggetto di stima ricade nelle "aree urbane consolidate" (art. 32) e, più in particolare, negli "ambiti di trasformazione nella città da rigenerare – ATR 2 L'asse urbano di Zambra".

Il terreno in esame risulta normato dalla scheda di progetto ATR2.1 a-c, il cui stralcio viene prodotto di seguito.



Nella scheda si riporta che l'obiettivo della trasformazione consiste nel *“completamento della lottizzazione esistente. I lotti possono essere completati alternativamente: con permesso di costruire semplice se in attuazione del piano particolareggiato originario che a questo fine si richiama; con piano attuativo, conformandosi alla presente scheda di progetto, se il progetto si discosta dal piano particolareggiato”*.

Inoltre, si riportano di seguito le prescrizioni indicate nella scheda progetto.

---

#### Prescrizioni per i comparti ATR2.1a e ATR2.1c

---

1. Superficie:	- 16.460 mq
2. Attuazione:	- piano attuativo
3. Dimensionamento:	- superficie edificabile massima: 11.340 mq (75% previsione previgente) di cui 10.340 mq nell'ATR2.1a e 1.000 mq nell'ATR2.1c
4. Utilizzazioni:	- mix funzionale: 40% residenziale, 60% non-residenziale a carattere urbano (direzionale, di servizio, commerciale, alberghiero) -residenza con finalità sociali pari al 30% della residenza complessiva
<i>Fattibilità urbanistica</i>	
A. Urbanizzazioni:	- completamento delle opere di urbanizzazione previste nel previgente piano attuativo per tutto l'ambito PL13 e non attuate
B. Opere fuori comparto:	- sistemazione di Viale Tiziano Terzani - completamento e riqualificazione di Viale Vittime dei Gulag con sistemazione di alberature, parcheggi e pista ciclabile lungo l'argine
C. Qualità urbana:	- i parametri edilizi (altezza, tipologia, allineamenti, eccetera) devono essere calibrati rispetto al piano particolareggiato originario - qualificazione degli affacci e degli spazi pubblici, soprattutto verso lo spazio verde centrale - massima permeabilità al piano terra nell'ottica di qualificazione dello spazio pubblico
D. Flessibilità	Con riferimento agli obiettivi di rigenerazione dell'ambito urbano di contesto, in particolar modo, della riqualificazione della fascia verde centrale e dei giardini inondabili, della qualificazione delle aree pubbliche lungo Via Pablo Neruda, della riqualificazione del Parco Zambra con la nuova struttura per l'istruzione da realizzare, il progetto può accedere alle seguenti flessibilità:  - aumento della funzione residenziale fino all'60%
La proposta di progetto è valutata da parte degli uffici in relazione al suo apporto alla rigenerazione urbana dell'ambito complessivo. Gli interventi di rigenerazione sono correlati all'aumento del valore immobiliare del progetto.	

Si precisa che l'area oggetto di stima occupa il comparto ATR 2.1a per l'intera superficie, mentre non interessa il comparto ATR 2.1c; la quasi totalità dell'area compresa in quest'ultimo comparto risulta di proprietà dell'Università degli Studi di Firenze.

#### §

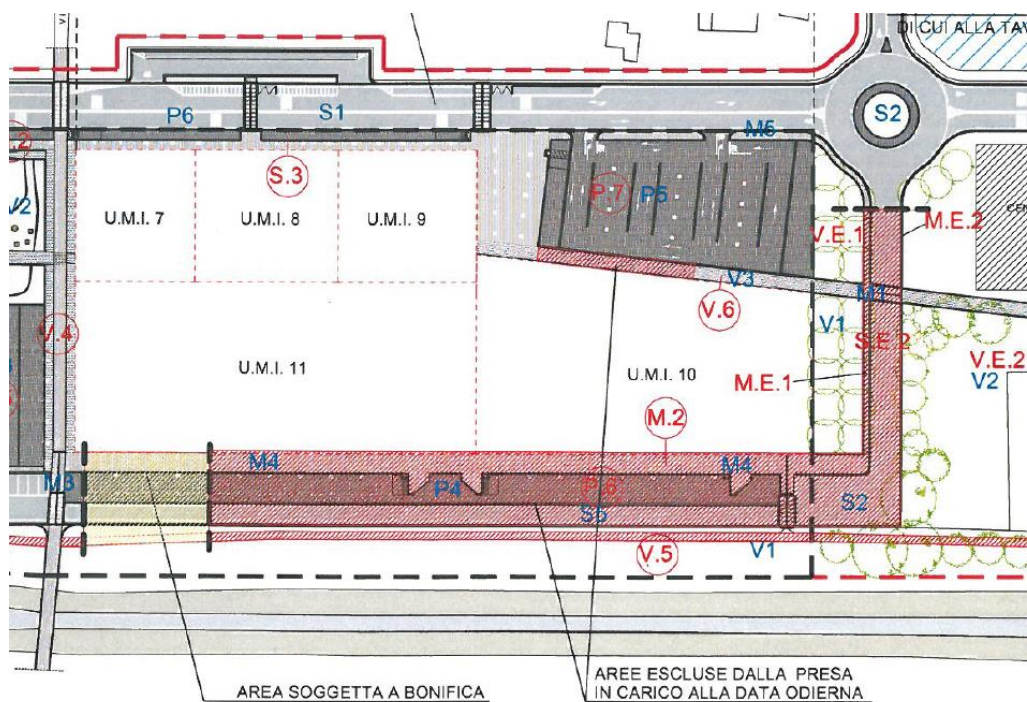
In merito agli strumenti urbanistici previgenti richiamati nella scheda progetto, lo scrivente ha inviato una richiesta all'Ufficio tecnico del Comune di Sesto Fiorentino, ed in data 21.07.2025 (a seguito di un accesso diretto presso l'Ufficio) l'Arch. Andrea Bonatti, Responsabile del Servizio Pianificazione Territoriale del Comune di Sesto Fiorentino, ha risposto precisando (come dalla corrispondenza in Allegato 3 alla presente relazione):

- *“gli ambiti di trasformazione ATR 2.1a-c Viale della Pace rappresentano una porzione di quella che era la più ampia lottizzazione denominata PL13 - F25 Via Lazzerini prevista dai PRG previgenti e approvata in via definitiva adottata con Deliberazione C.C. 30/09/2005. Per la precisione le aree ora appartenenti al comparto ATR2.1 a-c erano le UMI 7, 10 e 11 del Piano di Lottizzazione originario”;*
- *“in data 26 maggio 2006 è stata stipulata la Convenzione n. rep. N. 49.189 registrata a Firenze al n. 1791 in data 13.06.2006 fra Comune di Sesto Fiorentino, Unica di Firenze, Cepa di Pontassieve Università degli Studi di Firenze, Soc. Coop. Giove di Firenze, Soc. Coop Saturno di Firenze per la realizzazione delle Opere di urbanizzazione primaria e secondaria nel Piano di Lottizzazione PL13 F 25 Via Lazzerini interne ed esterne al piano stesso oltre allacciamento ai pubblici servizi”;*
- *“l'attuazione della lottizzazione è stata interessata da varie e note vicissitudini che hanno portato a restituire una situazione finale di*

parziale realizzazione di quanto era previsto dalla lottizzazione originaria”;

- “la maggior parte degli edifici e delle opere di urbanizzazione previste dalla lottizzazione sono stati realizzati così come il collaudo e cessione della maggior parte delle opere di urbanizzazione, salvo una porzione di strade, parcheggi e verde pubblico collocate nella parte Sud del comparto (in queste aree è presente anche un sito ancora da bonificare)”.

Circa l'individuazione delle opere di urbanizzazione ancora da realizzare e l'area da bonificare, a seguito di una richiesta svolta dallo scrivente, in data 11.08.2025 l'Arch. Alessandro Pretini dell'ufficio Lavori Pubblici e Servizi a rete del Comune di Sesto Fiorentino inviava un elaborato grafico allegato al certificato di collaudo delle opere di urbanizzazione del 21.01.2013 per il comparto PL13 (si veda lo stralcio riportato di seguito).



## **5. Considerazioni propedeutiche alla stima**

Per la determinazione del valore di stima dei terreni edificabili in esame è stato utilizzato il metodo del valore di trasformazione, non essendo stato possibile reperire un numero sufficiente di esempi comparabili di trasferimenti di aree edificabili nelle medesime condizioni e con estensione paragonabile a quella oggetto di stima.

Ai fini della valutazione del valore di stima che verrà espresso nella presente relazione si deve necessariamente precisare che:

- riguardo alla situazione catastale, è stata utilizzata la documentazione reperita presso l'Agenzia delle Entrate (mappe, visure catastali); non è stato eseguito un rilievo topografico dell'area e non è stata acquisita documentazione ulteriore rispetto a quella citata nella presente relazione;
- non sono state svolte indagini ipotecarie;
- non sono state effettuate indagini sul terreno per la rilevazione di eventuali sostanze tossiche od inquinanti; non sono state effettuate verifiche circa l'eventuale presenza di passività ambientali, quali amianto o altri materiali nocivi; di conseguenza, le valutazioni sono basate sul presupposto che non sussistano passività ambientali, ad esclusione dell'area da bonificare indicata dai Tecnici del Comune di Sesto Fiorentino;
- non sono state effettuate indagini geognostiche e la stima è stata svolta nell'ipotesi che il terreno sia edificabile con normali strutture di fondazione, senza necessità di fondazioni speciali;
- è stato eseguito il sopralluogo in data 14.07.2025 per prendere diretta visione del terreno e delle caratteristiche generali della zona;

- non è stato esaminato (né ravvisato, sulla base delle indagini esperite) alcun altro aspetto legale, fiscale o finanziario, fatto salvo quanto specificatamente riportato e illustrato nelle seguenti pagine.

## **6. La configurazione assunta a base per la stima**

Secondo la scheda progetto ripresa al precedente paragrafo 4 la superficie edificabile massima nel comparto ATR 2.1a risulta pari a mq 10.340.

Le utilizzazioni previste dalla scheda risultano le seguenti;

- 28 % residenziale;
- 12 % residenziale con finalità sociali;
- 60 % non residenziale a carattere urbano (direzionale, di servizio, commerciale, alberghiero).

La superficie edificabile prevista nel comparto ATR 2.1.a sarà quindi suddivisa come segue:

- mq 2.895 con destinazione residenziale;
- mq 1.241 con destinazione residenziale con finalità sociali;
- mq 6.204 con destinazione non residenziale a carattere urbano.

Circa le utilizzazioni, si osserva inoltre che la scheda progetto prevede anche la possibilità di aumentare la destinazione residenziale dalla percentuale complessiva del 40% a quella del 60%; tale opportunità risulta condizionata però alla proposta e alla realizzazione da parte dell'operatore economico che intraprenderà l'edificazione nell'area in esame, di interventi di *“rigenerazione dell'ambito urbano di contesto, in particolar modo, della riqualificazione della fascia verde centrale, e dei giardini inondabili, della qualificazione delle aree pubbliche lungo via Pablo Neruda, della riqualificazione del Parco Zambra con*

*la nuova struttura per l'istruzione da realizzare*” da sottoporre alla valutazione dell'Ufficio tecnico del Comune di Sesto Fiorentino

Ai fini della presente stima, non risultando possibile ipotizzare l'iter edilizio ed urbanistico dell'intervento di edificazione che verrà messo in atto per l'edificazione dell'area in esame, si assume prudenzialmente la percentuale del 40 % per la destinazione residenziale.

### §

Ai fini della stima si assume infine che il prodotto edilizio da realizzare abbia tipologia e caratteristiche similari ai fabbricati già realizzati nei comparti adiacenti già edificati (si vedano le foto prodotte di seguito).



## **7. La stima per valore di trasformazione**

Procedendo pertanto con il metodo del valore di trasformazione, il valore attuale dell'area  $V_a$  viene ricavata dall'applicazione della formula seguente:

$$V_a = V_m / (1 + r)^n - (\Sigma K + I_p) / (1 + r)^{2n/3} - (P + S_c) / (1 + r)^n$$

dove:

$V_a$  è il valore attuale dell'area oggetto di trasformazione;

$V_m$  è il valore del fabbricato ottenuto dalla trasformazione;

- $\Sigma K$  sono tutti i costi necessari per la trasformazione (oneri di urbanizzazione, costo di costruzione, progettazione, direzione lavori, coordinamento della sicurezza, collaudi, etc.);
- $S_c$  sono le spese per la commercializzazione, marketing, etc.
- $I_p$  è il costo degli interessi passivi per l'anticipazione dei capitali;
- $r$  è il saggio netto dell'investimento nel settore edilizio;
- $n$  è il numero di anni richiesto per la trasformazione, dall'acquisto del fabbricato fino alla vendita delle unità immobiliari originate dalla sua trasformazione;
- $P$  è il profitto dell'imprenditore, calcolato in percentuale sul valore  $V_m$ .

### §

Nell'espressione riportata, il termine  $1/(1+r)^n$  ha la funzione di attualizzare all'inizio del periodo necessario alla trasformazione le somme che verranno spese o ricavate nel futuro; per questo motivo sia il valore del costruito  $V_m$  che il profitto dell'imprenditore  $P$  e le spese per commissioni  $S_c$ , che verranno conseguiti o sostenute al termine del periodo necessario alla trasformazione, vengono attualizzati per l'intero numero di anni del periodo, mentre i costi da sostenere vengono attualizzati (accettando una certa approssimazione) per  $2/3$  di tale periodo, assumendo cioè che le somme necessarie all'investimento vengano impiegate in maniera graduale, comunque dopo il tempo necessario alla definitiva approvazione del nuovo strumento urbanistico.

#### 7.1 Il valore del costruito

Deve adesso essere stimato il valore del costruito, ovvero la quantità  $V_a$ ; si procede quindi di seguito ad individuare il valore di mercato delle superfici previste sull'area, come definite nel precedente paragrafo.


A tale scopo sono stati rilevati i dati di riferimento generale del mercato immobiliare, come esposto di seguito.

Quotazioni del mercato immobiliare riferite all'attualità

Comune di Sesto Fiorentino

Banca dati quotazioni immobiliari Agenzia del Territorio, 2° semestre 2024

- per abitazioni civili in zona periferica / RIMAGGIO – OLMICINO – POLO SCIENTIFICO, stato di conservazione normale: €/mq 2.000,00 / 2.500,00;
- per negozi in zona periferica / RIMAGGIO – OLMICINO – POLO SCIENTIFICO, stato di conservazione normale: €/mq 1.100,00 / 2.050,00.


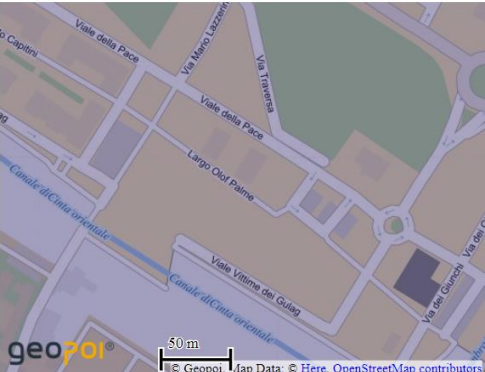


**Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato**

**Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2**  
 Provincia: FIRENZE  
 Comune: SESTO FIORENTINO  
 Fascia/zona: Periferica/RIMAGGIO%20-%20OLMICINO%20-%20POLO%20SCIENTIFICO  
 Codice zona: D5  
 Microzona: 0  
 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	2000	2500	L	7	8,8	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	1650	2100	L	5,8	7,4	L
Box	Normale	1000	1450	L	3,9	5,7	L
Negozi	Normale	1100	2050	L	4,9	9,1	L


Spazio disponibile per annotazioni


§

*Borsino Immobiliare, zona RIMAGGIO OLMICINO POLO SCIENTIFICO*

 <b>Abitazioni in stabili di 1° fascia</b> Quotazioni di appart. in stabili di qualità <b>superiore</b> alla media di zona		
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro <b>1.920</b>	Euro <b>2.275</b>	Euro <b>2.631</b>

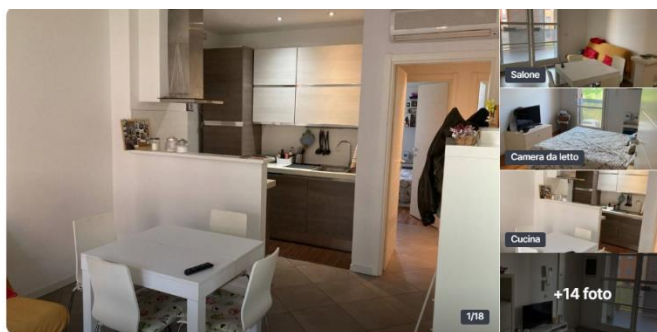
 <b>Uffici</b> Quotazioni di uffici e studi privati.		
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro <b>1.250</b>	Euro <b>1.662</b>	Euro <b>2.074</b>

 <b>Abitazioni in stabili di fascia media</b> Quotazioni di appart. in stabili di qualità <b>nella media</b> di zona		
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro <b>1.659</b>	Euro <b>1.968</b>	Euro <b>2.277</b>

 <b>Negozi</b> Quotazioni unità immobiliari ad commerciale		
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro <b>1.195</b>	Euro <b>1.556</b>	Euro <b>1.918</b>

§

Inoltre, dalla ricerca svolta sui portali internet di riferimento (www.casa.it, www.immobiliare.it) per immobili con caratteristiche similari a quelli da realizzare, sono stati reperiti alcuni annunci di vendita di immobili “comparabili”, dai quali risultano valori di mercato ben superiori:



 18 Foto
  Planimetria

 **Trilocale largo Aldo Capitini, Sesto Città, Sesto Fiorentino** € 220.000  
 Sesto Fiorentino • Largo Aldo Capitini

 3 locali
  65 m<sup>2</sup>
 1 bagno

 Ascensore
  Terrazzo
  Arredato

**Descrizione**

Riferimento: A914

**OTTIMO 3,5 VANI 60 MQ CON TERRAZZA ABITABILE E CANTINA**  
 Sesto Fiorentino (Largo Capitini-pressi Ipercoop)

ImmobiliSira propone in vendita in interno molto tranquillo, in palazzina di recente costruzione, elegante appartamento di 3,5 vani di circa 60 mq con due camere, terrazza abitabile ideale per momenti di relax all'aperto o per cene con amici e ampia cantina utile per riporre oggetti e attrezzature.

L'appartamento è composto da soggiorno con angolo cottura con accesso alla terrazza abitabile, camera matrimoniale, camera media e bagno.

L'immobile viene venduto completamente arredato ed è presente l'aria condizionata in tutte le stanze.

Il riscaldamento è autonomo a pavimento con notevole risparmio a livello di consumi e per un comfort ottimale durante tutto l'anno.

Per quanto riguarda la classe energetica l'immobile è in classe B, che implica un notevole risparmio energetico.

Data la recente costruzione l'immobile si presenta in ottime condizioni, con finiture di qualità e rappresenta quindi un'ottima soluzione abitativa da non perdere.

Cell.340-6128407





26 Foto 3 Planimetrie

**Bilocale viale Imre Nagy, Sesto Città, Sesto Fiorentino**  
Sesto Fiorentino • Viale Imre Nagy

€ 218.000

2 locali 56 m<sup>2</sup> 1 bagno  
Piano 2 Ascensore Cantina

**Descrizione**

Riferimento: SA08

APPARTAMENTO BILOCALE RECENTE COSTRUZIONE GARAGE E CANTINA

SESTO F. NO tra Ipercoop e Polo Universitario in zona di recente edificazione proponiamo la vendita di appartamento recente costruzione in perfetto stato. L'immobile si trova al secondo piano con ascensore di un condominio di tre piani, corredato di cantina e garage di proprietà. Al suo interno ci accoglie una spaziosa zona giorno con angolo cottura (mq 28 c. a calpestabili) resa luminosa da ampie finestre in legno di ultima generazione. Un piccolo disimpegno ci porta nella zona notte con la camera ed il bagno finestrato. Dotato di ogni confort e ben rifinito ed in zona in fase di espansione oltre che essere in zona viaria strategica. Importante investimento in quanto nel 2028 arriverà a poco distanza il prolungamento della tramvia proveniente dall'aeroporto.

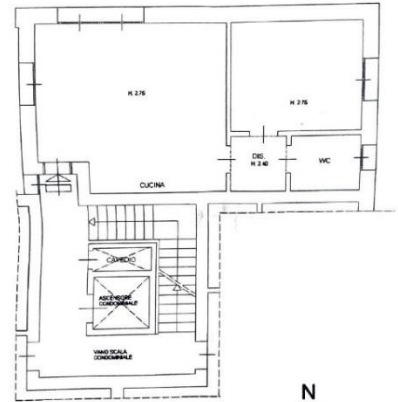
Se vuoi saperne di più, puoi parlare con **Bruno Pradal**. [Invia messaggio](#)

**Caratteristiche**

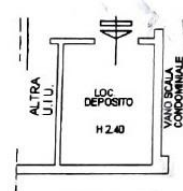
- Tipologia**  
Appartamento | Intera proprietà | Classe immobile media
- Piano**  
2
- Ascensore**  
Sì
- Locali**  
2
- Cucina**  
Cucina angolo cottura
- Arredato**  
No
- Terrazzo**  
No
- Riscaldamento**  
Autonomo, a pavimento, alimentato a teleriscaldamento

- Contratto**  
Vendita
- Piani edificio**  
3
- Superficie**  
56 m<sup>2</sup> | commerciale 66 m<sup>2</sup>
- Camere da letto**  
1
- Bagni**  
1
- Balcone**  
No
- Box, posti auto**  
1 in box privato/box in garage
- Climatizzazione**  
Centralizzato, freddo

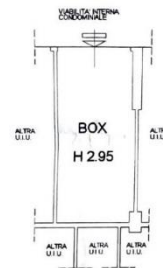
§



**PIANO SECONDO**



VIABILITA' INTERNA CONDOMINIALE



**PIANO INTERRATO**

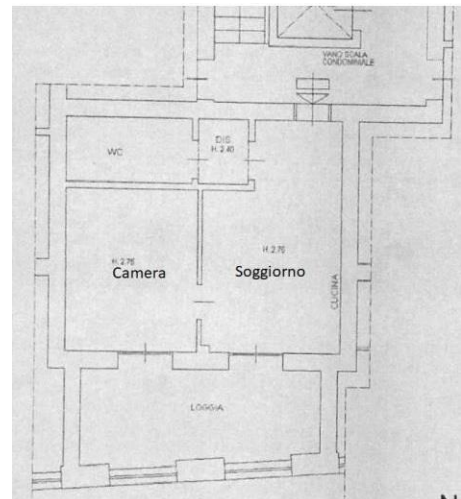


18 Foto 2 Planimetrie FotoPlan

**Bilocale viale della Pace, Sesto Città, Sesto Fiorentino**  
Sesto Fiorentino • Viale della Pace

€ 199.000

2 locali 60 m<sup>2</sup> 1 bagno  
Ascensore Terrazzo Cantina



## Descrizione

Riferimento: A200918

### SESTO FIORENTINO 2 VANI CON TERRAZZA ABITABILE, GARAGE

Sesto Fiorentino zona Ipercoop, in zona molto tranquilla ma allo stesso tempo vicino a tutti i servizi ( Coop, vicino alla nuova tramvia, al centro di Sesto) , in un nuovo e moderno complesso residenziale edificato nel 2015, vendesi 2 vani al secondo piano con ascensore di un palazzo senza barriere architettoniche. L'immobile è composto da un'ampia zona giorno con cucinotto-sala con porta finestra su una loggia coperta abitabile di 20 mq con affacci molto gradevoli nel verde, camera matrimoniale e servizio.

Completa la proprietà al piano seminterrato un'ampia cantina e un garage di 18 mq volendo anche soppalcabile, raggiungibili direttamente con l'ascensore. L'immobile è dotato di un modernissimo impianto radiante a soffitto che funziona ad elettricità, ed ha la funzione di riscaldamento e di raffreddamento della casa regolabile grazie ad un termostato, che offre una distribuzione uniforme e piacevole del caldo e del freddo, offrendo un comfort ottimale in ogni stanza.

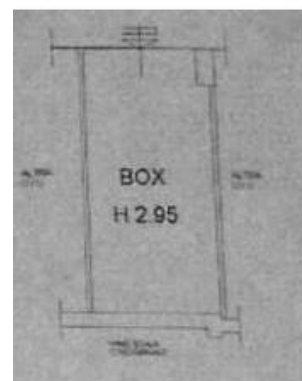
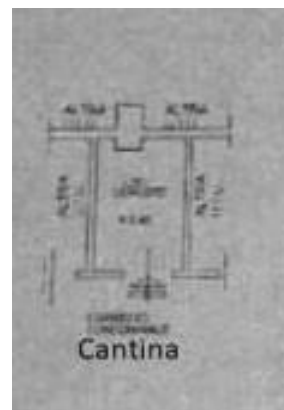
L'immobile è completamente nuovo con ottime finiture interne ed è libero subito, molto luminoso.



Se vuoi saperne di più, puoi parlare con **Raffaello Salvadori**. [Invia messaggio](#)

## Caratteristiche

<b>Tipologia</b> Appartamento   Intera proprietà   Classe immobile media	<b>Contratto</b> Vendita
<b>Piano</b> Seminterrato, da 2 a 3	<b>Piani edificio</b> 4
<b>Ascensore</b> Sì	<b>Superficie</b> 60 m <sup>2</sup>
<b>Locali</b> 2	<b>Camere da letto</b> 1
<b>Cucina</b> Cucina angolo cottura	<b>Bagni</b> 1
<b>Arredato</b> No	<b>Balcone</b> No
<b>Terrazzo</b> Sì	<b>Box, posti auto</b> 1 in box privato/box in garage
<b>Riscaldamento</b> Autonomo, a radiatori, alimentazione elettrica	<b>Climatizzazione</b> Autonomo, freddo/caldo



## §

Considerando quindi i dati generali di riferimento del mercato indicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare e dal Borsino Immobiliare (riferiti ad uno stato di conservazione normale), ed i prezzi di richiesta per immobili nuovi o completamente ristrutturati della medesima tipologia e consistenza (per i quali si deve tenere conto di una riduzione del 10 – 15 % legata alla trattativa), si considerano ai fini della presente stima i prezzi unitari seguenti:

- €/mq 3.000,00 per la superficie a destinazione residenziale;
- €/mq 2.000,00 per la superficie a destinazione residenziale con finalità sociali; tale importo tiene conto della condizione di locazione a canone concordato delle unità immobiliari destinate ad edilizia convenzionata;
- €/mq 2.100,00 per la superficie destinata a carattere urbano (direzionale, di servizio, commerciale, alberghiero).

Tali importi si ritengono comprensivi dell'incidenza del valore delle

superfici accessorie vendute contestualmente alla superficie edificabile principale (balconi, logge, etc.).

## §

Tenendo conto dei dati di consistenza indicati nel paragrafo 6 a pag. 16<sup>1</sup>, il valore di stima del prodotto edilizio finito risulta quindi pari ad € 24.195.400.

### 7.2 I costi di costruzione

Considerando che il fabbricato da realizzare sarà caratterizzato da standard energetici ed impianti e finiture di buon livello, si considerano i seguenti costi di costruzione unitari:

- €/mq 1.500,00 per la porzione destinata ad appartamenti a civile abitazione;
- €/mq 1.300,00 per la porzione destinata alle attività commerciali e direzionali;

Tali importi si ritengono comprensivi dell'incidenza del costo delle superfici accessorie da realizzare.

Oltre ai suddetti costi di costruzione dovranno essere considerati i seguenti importi:

- € 450.000,00 per le opere di bonifica necessarie a rendere l'area in esame edificabile; tale importo è stato stimato sulla base delle indicazioni fornite dallo studio geologico Geo Eco progetti, che aveva redatto nell'anno 2009 un progetto per la bonifica dell'area in esame, stimando i costi vivi da sostenere in € 295.000,00 circa; la somma indicata è stata determinata dallo scrivente (si ritiene in modo prudentiale) tenendo conto

---

<sup>1</sup>

- mq 2.895 con destinazione residenziale;
- mq 1.241 con destinazione residenziale con finalità sociali;
- mq 6.204 con destinazione non residenziale a carattere urbano.

dell'incremento dei costi nel periodo trascorso e della verosimile incidenza degli onorari professionali;

- € 200.000,00 per il completamento delle opere di urbanizzazione ancora da realizzare (pista ciclabile lungo il torrente zambra, completamento di viale delle Vittime dei Gulag e dei parcheggi pubblici adiacenti) ed il ripristino delle opere di urbanizzazione già edificate ma in precarie condizioni di conservazione (come descritto nel precedente paragrafo 2).

I costi di costruzione ammontano quindi a complessivi € 14.919.200.

### 7.3 Gli altri costi

Gli altri costi necessari per la trasformazione vengono quantificati come segue:

- Onorari professionali per la progettazione, direzione lavori, coordinamento della sicurezza, collaudi, gestione della commessa, ecc. quantificati nell'ordine del 10% dei costi di costruzione: .....€ 1.491.920,00
- Oneri di urbanizzazione quantificati complessivamente nell'ordine del 4% dei costi di costruzione: .....€ 596.768,00
- spese per la commercializzazione (marketing), imprevisti, pubblicità, assicurazioni, etc., quantificati nell'ordine del 3 % del valore di vendita .....€ 725.862,00

### 7.4 Oneri finanziari

Gli oneri finanziari Ip rappresentano i costi che l'imprenditore sostiene per l'ottenimento dei finanziamenti dagli istituti di credito per la realizzazione dell'operazione immobiliare.

Ai fini della presente stima si considera che il capitale attinto dal sistema creditizio rappresenti complessivamente il 50% della somma dei seguenti costi:

- costi di costruzione;
- oneri di urbanizzazione;
- oneri professionali.

Infine, per il calcolo degli oneri finanziari verrà assunto un tasso di interesse pari al 5 %.

#### 7.5 La scelta degli altri parametri

I restanti parametri vengono scelti come segue:

- n – numero di anni necessari alla trasformazione, dall'acquisto dell'area, fino alla completa vendita o commercializzazione del prodotto edilizio finito ..... 3
- P – profitto lordo dell'imprenditore; viene ordinariamente computato in termini di almeno il 15% - 20% del valore del costruito; nel caso in esame viene considerato un profitto del 15%..... 15,0 %
- r – saggio netto dell'investimento nel settore edilizio; viene assunto in via prudenziale nella percentuale del ..... 4,0 %

#### 7.6 Il risultato della stima

Impostando la formula prima esplicita in un foglio di calcolo ed inserendo i valori prima esplicitati, il valore di stima del complesso edilizio risulta pari ad € **1.520.000,00** (arr.).

Non viene riportata l'analisi di sensibilità del risultato della stima rispetto a ciascuno dei parametri assunti e prima esplicitati; in questa sede ci si limita a riportare che nel caso di durata dell'operazione imprenditoriale superiore a

quella considerata, ovvero ad esempio di **4 anni invece di 3**, il valore dell'area edificabile risulterebbe pari ad € **1.255.000,00** (arr.).

Ove dunque si volesse adottare un valore di stima maggiormente cautelativo potrebbe essere considerato quest'ultimo risultato.

§

Nella convinzione di avere compiutamente adempiuto all'incarico affidatogli, lo scrivente rimette la presente relazione, rimanendo comunque a disposizione per ogni eventuale adempimento ulteriore.

Firenze, 1 settembre 2025



**Allegati:**

1. Documentazione fotografica
2. Documentazione catastale
3. Comunicazioni da parte dei Tecnici del Comune di Sesto Fiorentino