Studio Tecnico
Geom. FRANCESCO ZINGONI
Dottore in Scienze dei Servizi Giuridici
Consulente Tecnico del Tribunale di Firenze n. 4286
Via Benedetto Accolti, 25
50126 FIRENZE
Tel. 0556800332
e.mail: f.zingoni.fi@gmail.com

Immobile in Scandicci (FI) – Via San Paolo 5

RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA E DI CONFORMITÀ URBANISTICA E CATASTALE



Firenze, 31 marzo 2026

Proprietà

- [redacted] – proprietaria per l'intero

Descrizione dell'immobile

Unità immobiliare ad uso laboratorio, facente parte del complesso immobiliare in Comune di Scandicci (FI), Via San Paolo n. 5, posta al piano terreno, avente accesso attraverso area a comune destinata a parcheggio, composta da ampio locale principale, oltre tre vani ad uso ufficio e servizio igienico, per una superficie complessiva paria a circa mq 150.

Confini

Proprietà [redacted] parti condominiali, salvo se altri.

Individuazione catastale

All'Agenzia del Territorio del Comune di Scandicci (FI), Catasto Fabbricati, l'immobile sopra descritto risulta correttamente intestato all'attuale proprietaria, [redacted], così censito:

- foglio di mappa 6, particella 228, sub. 4, Cat. C/3, classe 7, cons. 152mq, sup.cat. 161mq, R.C. € 1.193,22.

La planimetria catastale in atti, allegata in copia alla presente relazione, risulta <u>non conforme</u> all'attuale stato dei luoghi.

La carenza riguarda il mancato aggiornamento a seguito delle modifiche interne eseguite in forza di SCIA n. 657/2021.

Ai fini del trasferimento dovrà essere preliminarmente depositato aggiornamento catastale i sensi e per gli effetti dell'art. 19, comma 14, del D.L. 78/2010 convertito in Legge 122/2010.

Pertinenze condominiali

Fanno parte delle pertinenze condominiali, oltre a quelle previste per uso, consuetudine e legge ex articoli 1117 e seguenti del Codice civile:

- la strada interna, distinta quale bene comune non censibile nel Catasto Fabbricati del Comune di Scandicci con il subalterno 1 della particella 228 del Foglio 6;
- il parcheggio, distinto quale bene comune non censibile nel Catasto Fabbricati del Comune di Scandicci con il subalterno 15 della particella 228 del Foglio 6;

Quanto sopra come rappresentato dall'elaborato planimetrico depositato all'Agenzia del Territorio di Firenze in data 26 agosto 1994, protocollo n. 42621.

Servitù

Come riportato nell'atto a rogito Notaio Mario Speranzini in data 29 ottobre 1990, repertorio n. 29556, registrato a Firenze il 16 novembre 1990 al n. 8274, trascritto a Firenze il 7 novembre 1990 al n. 18793 del registro particolare, si segnala che:

a) sulla strada interna e sul parcheggio grava servitù di passo, a favore dei confinati, sul lato sud degli stessi;
b) le condutture condominiali di acqua e gas esistenti nell'edificio di cui l'immobile in oggetto fa parte saranno utilizzate anche per servire gli immobili insistenti sulle particelle 228 sub. 16 e 144;
c) l'ENEL potrà porre in opera le proprie condutture nel sottosuolo della particella 228 sub. 1 e sub. 15 e che allo stesso ente è riservato il diritto di passo per la manutenzione dei suoi impianti.

Proprietà e provenienza

L'immobile è attualmente nella piena proprietà [redacted] ad essa pervenuto in forza di atto di compravendita rogato dal notaio Barbara Salvador di Scandicci in data 30/11/2016, rep. 7508/4913.

Alla precedente proprietaria [redacted] l'immobile era pervenuto per scissione [redacted], con con atto a rogito Notaio Giulio Zannino, di Firenze, in data 25 febbraio 2014, repertorio n. 72943, registrato all'Agenzia delle Entrate di Firenze 2 in data 11 marzo 2014 al n. 1786 serie 1T, trascritto a Firenze in data 11 marzo 2014 al n. 5433 R.P.

Situazione urbanistica

L'immobile di cui l'unità in oggetto è parte è stato edificato in forza di Concessioni Edilizie n. 2208 rilasciata dal Comune di Scandicci in data 27 luglio 1989 e n. 2282 del 19 maggio 1990 e successiva Variante art. 15 Legge 47/85 del 4 agosto 1990 n. 632.

In data 6 settembre 2001 con Autorizzazione n. 12 è stato rilasciato dal Comune di Scandicci Certificato di Abitabilità.

Con SCIA n. 657 del 28/05/2021 prot. 21627 e successive integrazioni prot. 24043 del 10/06/2021, e prot. 4812 del 19/10/2021 sono state eseguite opere di modifiche interne e adeguamenti impiantistici di cui alla dichiarazione di fine lavori prot. 36116 del 18/08/2022.

Successivamente al suddetto titolo edilizio non sono state eseguite modifiche che avrebbero necessitato di permessi amministrativi, fatta eccezione per:

- l'apertura di una porta di collegamento con il fondo confinante, di proprietà di terzi, locato alla proprietaria del fondo in oggetto;
- la chiusura con pannello in cartongesso di un portale di ingresso prospicente l'area di sosta a comune.

Entrambe le difformità potranno essere sanate mediante rimessa in pristino dello stato legittimo.

GIUDIZIO DI STIMA

Stato di uso e manutenzione:

Al momento del sopralluogo peritale, eseguito in data 6 marzo 2026, l'immobile si presentava in buone condizioni d'uso e manutenzione. Le finiture comprendono pavimentazione in gres porcellanato, pareti in muratura intonacata a civile e compartimentazioni interne in vetro-metallo, rivestimenti ceramici nella zona servizi.

La dotazione impiantistica è completa: sono presenti impianto elettrico sottotraccia, impianto di condizionamento canalizzato, impianto di videosorveglianza. L'impianto elettrico è altresì dotato di pannelli fotovoltaici per una potenza di 10KW.

Criterio di stima utilizzato:

Metodo sintetico–comparativo basato su indagine di mercato locale ed analisi di immobili simili per ubicazione, superficie, caratteristiche edilizie, stato manutentivo, dotazioni, piano e contesto.

Fonti dei dati di mercato:

- Banca Dati OMI – Agenzia delle Entrate
- Indagini presso professionisti locali e portali immobiliari
- Valori di recenti compravendite nella medesima zona

Superficie commerciale:

- 150 m^2 (calcolata secondo standard valutativi UNI 11729:2020)

Prezzo unitario di mercato stimato:

Pur risultando l'unità immobiliare censita in categoria catastale C/3 (laboratorio), la stessa presenta caratteristiche tipologiche, distributive e di finitura assimilabili a quelle di un immobile a destinazione commerciale (C/1), risultando idonea anche all'esercizio di attività con vendita diretta al pubblico.

In particolare, le finiture di buon livello qualitativo, la presenza di impianti tecnologici completi (ivi incluso impianto di climatizzazione canalizzato e impianto fotovoltaico), nonché la distribuzione interna e la fruibilità degli spazi, unitamente al contesto dotato di aree di parcheggio e facilità di accesso, conferiscono al bene una maggiore appetibilità rispetto al tipico laboratorio artigianale.

Tali caratteristiche consentono di collocare l'immobile nella fascia alta del mercato di riferimento, con valori prossimi a quelli degli immobili a destinazione commerciale.

- **€ 1.600,00/m^2**

Detrazioni

In relazione alle peculiarità dell'immobile, si applicano le seguenti detrazioni:

- criticità catastali: 700,00 €
- gravami condominiali: 1.300,00
- oneri di rimessa in pristino delle difformità: 2.000,00
- riduzione per pronto realizzo[1]: 5% pari a € 12.000,00

Totale detrazioni = - 16.000,00

Stima dell'immobile

Stima a valore di mercato

- m² 150 x €/m² 1.600,00 = € 240.000,00

Stima per vendita giudiziaria

- € 240.000,00 - € 16.000,00 = **€ 224.000,00 (euro duecentoventiquattromila/00)**

Valore della locazione allo stato attuale

Criterio di stima utilizzato:

Metodo sintetico–comparativo con analisi di dati OMI, portali immobiliari e verifica mediante saggio di capitalizzazione.

- valori medi (tra destinazione d'uso laboratorio e negozio) da 8 a 12 €/m²/mese
- saggio di capitalizzazione (rendimento atteso)[2] = 7,5%
- m² 150 x €/m² 10,00 = €/mese 1.500,00 = **€/anno 18.000,00**

Firenze, 31 marzo 2026



Geom. Francesco Zingoni

[1] *riduzione applicata in considerazione delle peculiarità della vendita forzata, caratterizzata da tempistiche ristrette, limitata negoziabilità, assenza di garanzie ex art. 2922 c.c. e minore appetibilità rispetto alla libera contrattazione.*

[2] *Il saggio di capitalizzazione è determinato sulla base dei rendimenti rilevati per immobili a destinazione produttiva e commerciale nel mercato locale, tenuto conto delle caratteristiche specifiche del bene. Considerata la destinazione catastale di laboratorio, ma anche le caratteristiche tipologiche e funzionali assimilabili a quelle di un immobile commerciale, si ritiene congruo adottare un saggio pari al 7,5%, valore intermedio tra quelli riscontrabili per immobili produttivi e quelli per immobili a destinazione commerciale.*

Allegati:

1. Documentazione fotografica
2. Planimetria stato attuale
3. Documentazione catastale
4. Atto di provenienza