IMMOBILE

117 Immobile in VIA GIACOMO PUCCINI n. 145 - Sesto Fiorentino - Firenze - Toscana - Italia (piano T)

PERIZIA DI STIMA

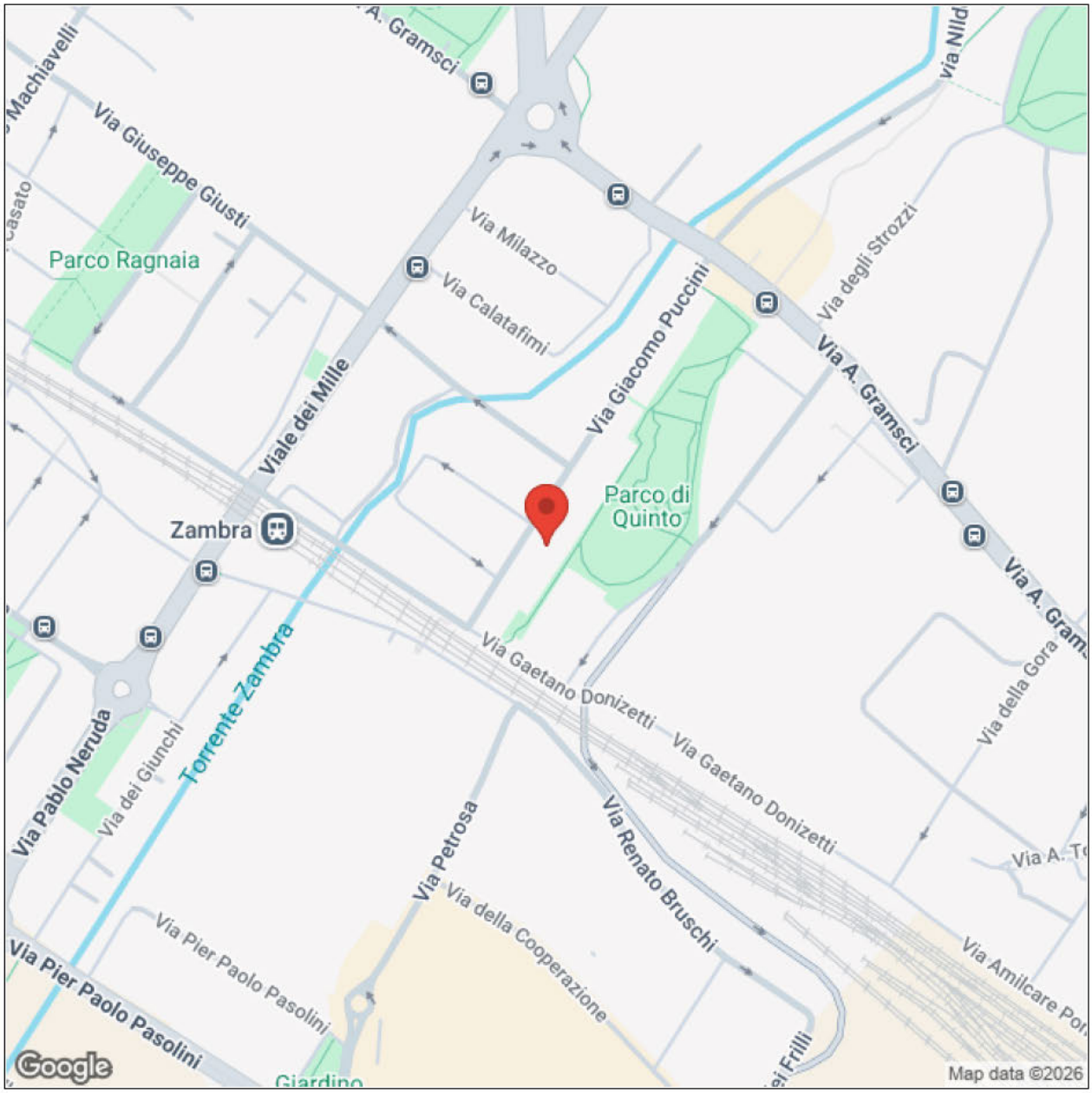
Rif.Perizia: 13
Rif.Immobile 117

Liquidazione [redacted] G. **4 maggio 2026**

IMMOBILE	**Immobile in VIA GIACOMO PUCCINI n. 145 - Sesto Fiorentino - Firenze - Toscana - Italia (piano T)**								
Proprietà	[redacted] - [redacted]								
Destinazione	Residenziale	Foglio	53	Particella	571	Sub.	14	Cat.	A/2

UBICAZIONE

Indirizzo: VIA GIACOMO PUCCINI n. 145
Comune: Sesto Fiorentino
Provincia: Firenze
Regione: Toscana
Nazione: Italia
Piano: T
Latitudine: 43.8260369 - Longitudine:11.2087469



PERIZIA DI STIMA

Rif.Perizia: 13
Rif.Immobile 117

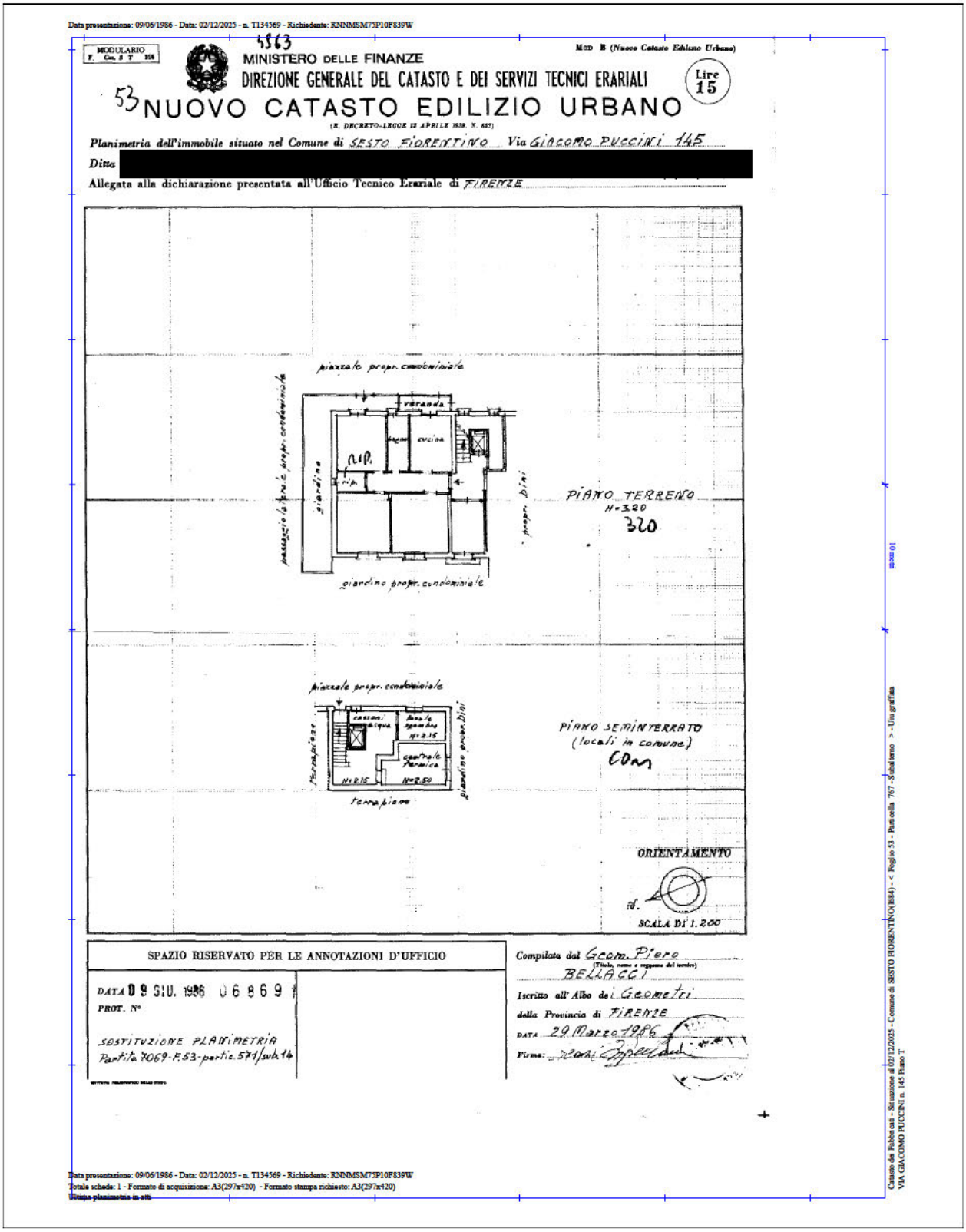
Liquidazione [redacted] G.

4 maggio 2026

IMMOBILE	**Immobile in VIA GIACOMO PUCCINI n. 145 - Sesto Fiorentino - Firenze - Toscana - Italia (piano T)**
Proprietà	[redacted] - [redacted]

Destinazione	Foglio	Particella	Sub.	Cat.
Residenziale	53	571	14	A/2

PLANIMETRIA



PERIZIA DI STIMA

Rif.Perizia: 13
Rif.Immobile 117

Liquidazione [redacted] G. **4 maggio 2026**

IMMOBILE	**Immobile in VIA GIACOMO PUCCINI n. 145 - Sesto Fiorentino - Firenze - Toscana - Italia (piano T)**
Proprietà	[redacted] - [redacted]

Destinazione	Foglio	Particella	Sub.	Cat.
Residenziale	53	571	14	A/2

DATI CATASTALI

L'oggetto della stima è un'unica unità immobilare

Provincia	Comune	Comune catastale	Codice Comune
Firenze	Sesto Fiorentino	Sesto Fiorentino	I684

1

	Sezione	Foglio	Particella	Sub.
Fabbricati		**53**	**571**	**14**

DATI DI CLASSAMENTO

Zona censuaria	Micro zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita catastale
		A/2	2	5,5 Vani	91	€ 511,29

Indirizzo

VIA GIACOMO PUCCINI n. 145 **Piano T**

Intestati

1. [redacted] (CF [redacted]
nata a FIRENZE (FI) il [redacted]
Diritto di: Proprieta' per 1/2
2. [redacted] (CF [redacted]
nata a FIRENZE (FI) il [redacted]
Diritto di: Proprieta' per 1/2

Totale valore catastale dei fabbricati	Superficie catastale	Rendita catastale
	91	€ 511,29

IMMOBILE	**Immobile in VIA GIACOMO PUCCINI n. 145 - Sesto Fiorentino - Firenze - Toscana - Italia (piano T)**
Proprietà	[redacted] - [redacted]

Destinazione	Residenziale	Foglio	53	Particella	571	Sub.	14	Cat.	A/2

CONSTATAZIONI

Descrizione

Inquadramento, Osservazioni e Valutazioni Immobile in Sesto Fiorentino (FI):

Sesto Fiorentino, con una popolazione di 48.895 abitanti, è un comune della città metropolitana di Firenze. Dista circa 8 Km da Firenze.
Solamente circa il 2% di tutti gli annunci immobiliari della provincia sono relativi alla città.
In totale sono presenti in città 1.251 annunci immobiliari, di cui 911 in vendita e 340 in affitto, con un indice complessivo di 25 annunci per mille abitanti.
Secondo i dati dell' **OMI**, il prezzo degli appartamenti nelle diverse (9) zone a Sesto Fiorentino è compreso in tutta la città tra **850 €/m²** e **3.600 €/m²** per la compravendita e tra **3,3 €/m² mese** e **10,8 €/m² mese** per quanto riguarda le locazioni.
Il prezzo medio degli appartamenti in vendita (3.470 €/m²) è di circa il 37% superiore alla quotazione media regionale, pari a 2.525 €/m² ed è anche di circa il 4% superiore alla quotazione media provinciale (3.310 €/m²). □
Il prezzo degli appartamenti è estremamente uniforme nella città e nel 60% dei casi si mantiene compreso tra 2.835 €/m² e 4.145 €/m².

In base al numero di annunci degli appartamenti in vendita attualmente presenti, la zona Quinto è una tra le più importanti a Sesto Fiorentino. In media, nella zona, il prezzo richiesto è attualmente pari a **3.495 €/m²** ed è nella maggioranza dei casi compreso tra **2.855 €/m²** e **4.400 €/m²**. Questo valore è molto simile alla media cittadina e rende la zona una delle più costose di Sesto Fiorentino per questa tipologia. In base ai dati ufficiali sulle compravendite dell' Agenzia delle Entrate riferiti alla zona OMI D3 (ZONA DI PREGIO PEDECOLLINARE), che è quella più vicina alla zona Quinto, i prezzi al m² per un appartamento in vendita sono compresi tra **2.400 €/m²** e **3.600 €/m²**. La precisa zona OMI di riferimento è la D4, riferita a Quinto Basso, i prezzi al m² per una proprietà residenziale in vendita sono compresi tra **2.100 €/m²** e **3.100 €/m²**.
Si precisa che i valori sopra riportati sono indicativi ai soli fini dell'inquadramento e che per la stima di dettaglio sono utilizzati solo come riferimento generico. La stima di dettaglio viene eseguta con il metodo dell'asking price, meglio descritto nel capitolo dedicato.
La proprietà in analisi rientra nella media della zona, le proprietà utilizzate nella comparazione spesso sono abbinate ad un posto auto esclusivo, pertanto si ritiene corretto applicare un'alea di circa il 10% sull'importo risultante.

Titolarità

DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 18/02/1985 - UR Sede FIRENZE (FI) Registrazione n. 26 registrato in data 08/05/1985 - Voltura n. 17361/1985 in atti dal 09/10/1987

Conformità catastale

CONSTATAZIONI

L'immobile risulta pienamente conforme allo stato Catastale

Legittimità edilizia e urbanistica
In base alla documentazione fornita dalla proprietà, l'immobile risulta legittimamente edificato in forza delle seguenti pratiche:

PDC - 2416/93 - Costruzione di un fabbricato di civile abitazione VIA GIACOMO PUCCINI 145; ARCO cooperativa

16/3271 - Voltura di licenza costruzione n. 93/2416 del 1963. Costruzione fabbricato civile abitazione VIA GIACOMO PUCCINI 145

315/3569 - Varianti a sanatoria al permesso n. 16/ 3271 del 5/2/1965

Lo scrivente si riserva di ulteriore approfondimento.

Formalità, vincoli e oneri
L'immobile risulta locato con regolare contratto con scadenza 14/11/2027
Si rimanda all'allegato 2

Efficienza energetica
Classe energetica G
APE Allegato 07/06/2022 id:0000494185

Conformità degli impianti
Gli impianti risultano coerenti all'epoca di costruzione.
Si rimanda agli interventi prescritti nell'allegato APE 07/06/2022

PERIZIA DI STIMA

Rif.Perizia: 13
Rif.Immobile 117

Liquidazione [redacted] G.

4 maggio 2026

IMMOBILE	**Immobile in VIA GIACOMO PUCCINI n. 145 - Sesto Fiorentino - Firenze - Toscana - Italia (piano T)**
Proprietà	[redacted] - [redacted]

Destinazione	Foglio	Particella	Sub.	Cat.
Residenziale	53	571	14	A/2

FOTOGRAFIE



Ingresso Principale Edificio



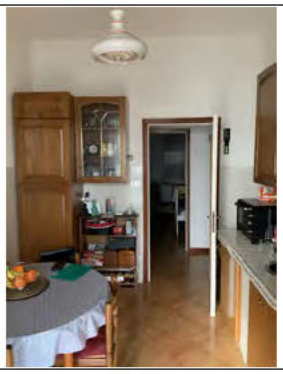
Camera 1



Ingresso/Corridoio Abitazione



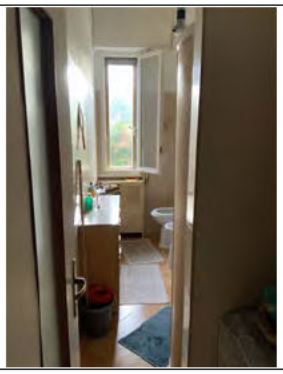
Camera 2



Cucina



Camera 3



Servizio Igienico



Veranda

PERIZIA DI STIMA

Rif.Perizia: 13
Rif.Immobile 117

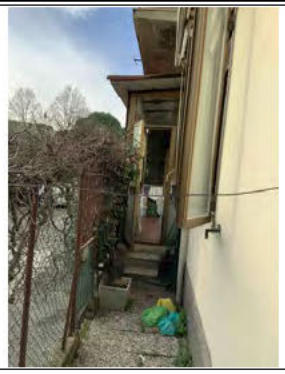
Liquidazione [redacted] G.

4 maggio 2026

IMMOBILE	**Immobile in VIA GIACOMO PUCCINI n. 145 - Sesto Fiorentino - Firenze - Toscana - Italia (piano T)**
Proprietà	[redacted] - [redacted]

Destinazione	Residenziale	Foglio	53	Particella	571	Sub.	14	Cat.	A/2

FOTOGRAFIE



Esterno 1



Esterno 2

PERIZIA DI STIMA

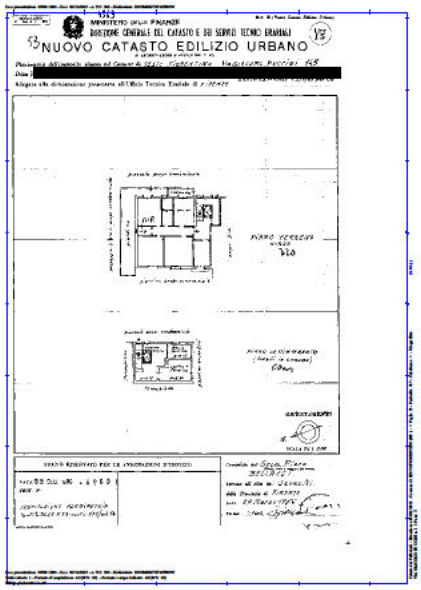
Rif.Perizia: 13
Rif.Immobile 117

Liquidazione [redacted] G. **4 maggio 2026**

IMMOBILE	**Immobile in VIA GIACOMO PUCCINI n. 145 - Sesto Fiorentino - Firenze - Toscana - Italia (piano T)**
Proprietà	[redacted] - [redacted]

Destinazione	Residenziale	Foglio	53	Particella	571	Sub.	14	Cat.	A/2

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE



CRITERIO DI CALCOLO: UNI 10750:2005
Modalità di rilevamento delle misure: Desunte da planimetrie catastali e verificate a campione

	Superficie mq	Descrizione	
Superficie al 100%	73,39	Superfici calpestabili e pareti divisorie interne più pareti perimetrali e portanti di immobili indipendenti.	+
Superficie al 60%	3,75	Verande.	+
Superficie al 50%	9,60	Pareti perimetrali e pareti portanti interne di immobili non indipendenti.	+
Superficie al 15%	28,90	Giardini di appartamenti.	+
		Superficie commerciale arrotondata all'unità mq	**85,00**

PERIZIA DI STIMA

Rif.Perizia: 13
Rif.Immobile 117

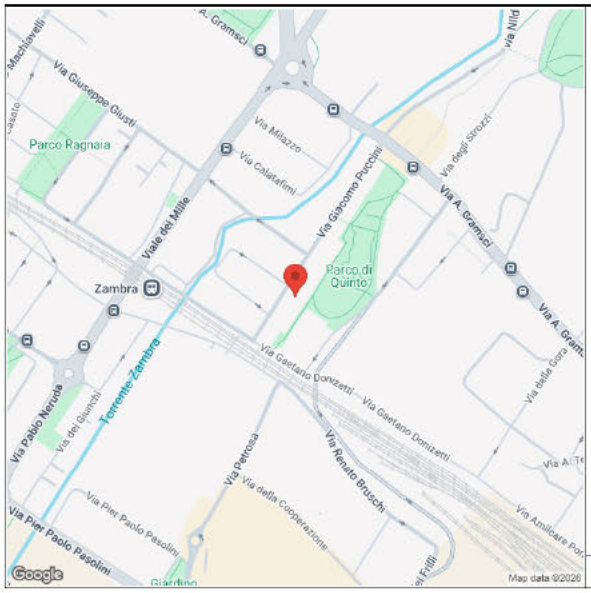
Liquidazione [redacted] G.

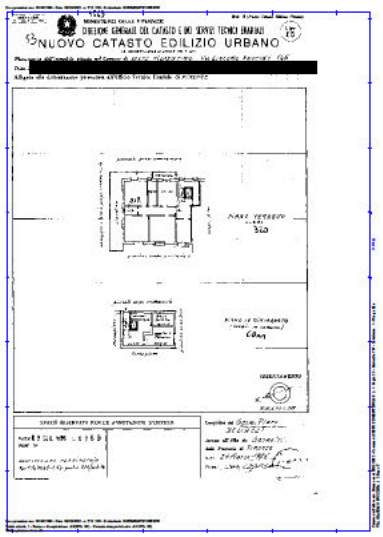
4 maggio 2026

IMMOBILE	**Immobile in VIA GIACOMO PUCCINI n. 145 - Sesto Fiorentino - Firenze - Toscana - Italia (piano T)**
Proprietà	[redacted] - [redacted]

Destinazione	Foglio	Particella	Sub.	Cat.
Residenziale	53	571	14	A/2

COEFFICIENTI CORRETTIVI





						Prezzi marginali EUR
Piano con ascensore			PCA		x	
Piano senza ascensore			PSA		x	
Orientamento	Nessun orientamento prevalente: 1,00		ORI	1,000	x	0
Esposizione	Su due lati: 1,00		ESP	1,000	x	0
Affaccio			AFF		x	
Taglio			TAG		x	
Balconi			BAL		x	
Distribuzione			DIS		x	
Luminosità	Normale: 1,00		LUM	1,000	x	0
Vetustà			VET		x	
Finitura	Ordinaria: 1,00		FIN	1,000	x	0
Manutenzione: immobile	Normale: 1,00	+ stabile Normale: 1,00	MAN	1,000	x	0
Riscaldamento	Autonomo: 1,05		RIS	1,050	x	15.001
Efficenza energetica	Classe G: 0,90		EFF	0,900	x	-30.002
Locazione	A equo canone: 0,70		LOC	0,700	x	-90.007
Stabile	Nella media della zona: 1,00		STA	1,000	x	0
Parcheggio	Normale: 1,00		PAR	1,000	x	0
Trasporti			TRAS		x	
Traffico			TRAF		x	
Zona	Nella media della zona: 1,00		ZON	1,000	x	0
Produttività			PROD		x	
Altro			ALT		=	

Coefficiente correttivo per locazione	Coefficiente correttivo		
0,6615	**0,6615**		-101.558

PERIZIA DI STIMA

Rif.Perizia: 13
Rif.Immobile 117

Liquidazione [redacted] G. **4 maggio 2026**

IMMOBILE	**Immobile in VIA GIACOMO PUCCINI n. 145 - Sesto Fiorentino - Firenze - Toscana - Italia (piano T)**
Proprietà	[redacted] - [redacted]

Destinazione	Residenziale	Foglio	53	Particella	571	Sub.	14	Cat.	A/2

CALCOLO DEI VALORI MEDI RICAVATI DALLE RICHIESTE DI PREZZI PER IMMOBILI SIMILI

Rif.	Fonte / Data	Testo richiesta	Compravendita			Locazione		
			Sup.comm.	Richiesta	Richiesta mq	Sup. netta	Richiesta.	Richiesta mq
1	https://www.immobiliare.it/annunci/1262	Sesto Fiorentino - Quinto Basso - In ottimo contesto condominiale appartamento di 3,5 vani al 1° piano su 5 con ascensore. L'immobile è composto da ingresso, soggiorno con angolo cottura, open space, camera						
	28-01-2026		70,00	265.000,00	3.785,71			
2	https://www.idealista.it/immobile/346	Sesto Fiorentino, in via Toscanini (località Quinto Basso), appartamento panoramico e luminoso di quattro vani 90 m2, situato al quarto piano con ascensore di una palazzina di cinque piani fuori						
	27-01-2026		90,00	300.000,00	3.333,33			
3	https://www.immobiliare.it/annunci/1256	Sesto Fiorentino, via Puccini. Nostra Esclusiva. A pochi passi dal Parco di Quinto proponiamo ad un sesto ed ultimo piano con ascensore, trilocale di 72 mq c.a. l. dotato di balcone. L'appartamento è						
	15-01-2026		72,00	235.000,00	3.263,89			
4	https://www.bancadellecase	Nel cuore del quartiere sestese, in una zona residenziale tranquilla e ben servita, proponiamo in vendita un luminoso appartamento quadrilocale situato al secondo piano di un condominio dotato di						
	24-01-2026		75,00	250.000,00	3.333,33			
5	https://www.idealista.it/immobile/346	QUINTO BASSO. Interessante appartamento di 83mq, situato al piano terreno rialzato in palazzo di recente costruzione. L'immobile è composto internamente da ingresso, ampio soggiorno con angolo						
	15-01-2026		83,00	350.000,00	4.216,87			
6	https://www.immobiliare.it/annunci/1262	Sesto pressi viale dei Mille , proponiamo la vendita in esclusiva appartamento costruzione 2011, in perfetto stato piano secondo con ascensore, composto da ingresso su zona giorno living con angolo						
	29-01-2026		71,00	268.000,00	3.774,65			
7	https://www.immobiliare.it/annunci/1262	**4 VANI CON TERRAZZO ABITABILE A SESTO FIORENTINO** Proponiamo in vendita un luminoso appartamento di 60 mq situato nel quarto di Sesto Fiorentino						
	30/01/2026		60,00	180.000,00	3.000,00			

Valori Medi - EUR/mq		3.529,68	
Coefficiente di allineamento ai prezzi effettivi di mercato x	1 =	**3.529,68**	x 1 =
Deviazione standard - EUR/mq ±		414,00	

PERIZIA DI STIMA

Rif.Perizia: 13
Rif.Immobile 117

Liquidazione [redacted] G. **4 maggio 2026**

IMMOBILE	**Immobile in VIA GIACOMO PUCCINI n. 145 - Sesto Fiorentino - Firenze - Toscana - Italia (piano T)**								
Proprietà	[redacted] - [redacted]								
Destinazione	Residenziale	Foglio	53	Particella	571	Sub.	14	Cat.	A/2

CALCOLO DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE

Valuta: EUR

Metodo di stima per comparazione con richieste di prezzi

Criterio di determinazione dei valori di riferimento

Non essendo sufficienti, rilevabili o attendibili, caratteristiche e prezzi relativi a transazioni di immobili simili nello stesso segmento di mercato dell'immobile da stimare, e non essendo disponibili borsini immobiliari sufficientemente attendibili, nella stima per comparazione sono state prese in considerazione le richieste di prezzi per immobili della stessa tipologia e caratteristiche offerti in vendita. Il valore di riferimento della zona è stato determinato dalla media di richieste di prezzi riportati in annunci di vendita e locazione pubblicati su giornali, siti online e/o ottenuti da agenzie immobiliari per immobili simili a cui è stata applicato un coefficiente di allineamento agli effettivi prezzi di compravendita che mediamente si ottengono in questo periodo. Nella stima per comparazione l'utilizzo come valore di riferimento della zona delle richieste di prezzi (asking price) per immobili simili offerti in vendita, definite ed analizzate in modo critico, è previsto dalla norma UNI 11612:2015.

Valore medio richieste di prezzi per mq - EUR	**3.529,68**	x
Coefficiente correttivo	**0,6615**	=
Valore di mercato per mq - EUR	**2.334,88**	x
Superficie commerciale mq Criterio di calcolo: Uni 10750:2005	**85,00**	=

VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE A MAGGIO 2026

Il più probabile valore di mercato dell'immobile - EUR	**198.465**
Deviazione standard - EUR	± 23.278

PERIZIA DI STIMA

Rif.Perizia: 13
Rif.Immobile 117

Liquidazione [redacted] G. **4 maggio 2026**

IMMOBILE	**Immobile in VIA GIACOMO PUCCINI n. 145 - Sesto Fiorentino - Firenze - Toscana - Italia (piano T)**
Proprietà	[redacted] - [redacted]

Destinazione	Foglio	Particella	Sub.	Cat.
Residenziale	53	571	14	A/2

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO DELLA PROPRIETÀ

Valuta: EUR

Descrizione del diritto reale	Valore stimato - EUR
Diritto di: Proprieta' per 1/2 [redacted] (CF [redacted] nata a FIRENZE (FI) il [redacted]	**198.465**

VALORE DI MERCATO DI 1 QUOTA SU 2 DELLA PROPRIETÀ A MAGGIO 2026

Valore di mercato della proprietà - EUR		Quote della proprietà				Il più probabile valore di mercato di 1 quota su 2 della proprietà - EUR
198.465	x	1	/	2	=	**99.233**

Il valore delle quote della proprietà è proporzionale al suo intero valore solo se il diritto reale è commerciabile nella sua interezza.

PERIZIA DI STIMA

Rif.Perizia: 13
Rif.Immobile 117

Liquidazione [redacted] G. — 4 maggio 2026

IMMOBILE	Immobile in VIA GIACOMO PUCCINI n. 145 - Sesto Fiorentino - Firenze - Toscana - Italia (piano T)								
Proprietà	[redacted] - [redacted]								
Destinazione	Residenziale	Foglio	53	Particella	571	Sub.	14	Cat.	A/2

RELAZIONE DI STIMA

15 gennaio 2026

Il Sottoscritto architetto Massimiliano Rianna, con studio in Firenze alla via Fiesolana 39 50122, iscritto all' Ordine degli Architetti della Provincia di Firenze n° 8570, in risposta all'incarico ricevuto

RELAZIONA QUANTO SEGUE

La presente perizia riguarda i beni immobili, di proprietà [redacted]
Lo scrivente, in data 03/12/2025 ha eseguito sopralluogo e rilievi presso le proprietà in oggetto.

Identificazione dei beni:

Immobile a destinazione ordinaria; categoria A/2 residenziale; foglio 53 - part. 571 - subb. 14; VIA GIACOMO PUCCINI n. 145 Piano T; classe 2; consistenza 5 vani; superficie catastale Totale: 91mq Totale escluse aree scoperte 88 mq; rendita € 511,29.

Intestati:

1 [redacted] (CF [redacted]
nata a FIRENZE (FI) il [redacted]
Diritto di: Proprieta' per 1/2

2 [redacted] (CF [redacted]
nata a FIRENZE (FI) il [redacted]
Diritto di: Proprieta' per 1/2

DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI

L'immobile di cui alla presente fa parte di fabbricato edificato con struttura mista in cemento armato e laterizio, rivestite esternamente al solo piano terreno in facciata principale da mattoni tipo klinker, risalente agli anni 60, edificato per 6 piani fuori terra. Questo si trova lungo via Giacomo Puccini 145 nel Comune di Sesto Fiorentino (FI).
Immobile Residenziale, con accesso da androne condominiale dotato di piccolo resede privato pavimentato sul lato EST e NORD del fabbricato. Dall'ingresso principale si accede in un corridoio che divide la proprietà in due aree quasi simmetriche. Dai lati questo si accede ai 4 ambienti principali e al servizio igienico finestrato, sul fondo un ripostiglio. Dalla cucina si ha accesso ad una veranda vetrata dalla quale si prosegue per gli spazi esterni che percorrono l'abitazione su due lati. Le aree esterne, di esigue dimensioni, sono delimitate da una recinzione leggera in r[redacted]a, le superfici calpestabili di queste sono pavimentate con lastre[redacted]ate.
L'immobile è in buono stato di conservazione generale.

Rianna Massimiliano
Ordine Architetti P.P.C.
Provincia di
Firenze
Architetto
06.05.2026 17:35:02 GMT+01:00

Massimiliano Rianna Architetto

PERIZIA DI STIMA

Rif.Perizia: 13
Rif.Immobile 117

Liquidazione [redacted] G. **4 maggio 2026**

IMMOBILE	**Immobile in VIA GIACOMO PUCCINI n. 145 - Sesto Fiorentino - Firenze - Toscana - Italia (piano T)**
Proprietà	[redacted] - [redacted]

Destinazione	Residenziale	Foglio	53	Particella	571	Sub.	14	Cat.	A/2

INDICE DEGLI ALLEGATI ALLA STIMA

ID allegato	Tipo	Pagine	Data allegato
1	Attestato di prestazione energetica	6	7 giugno 2022
2	Contratto di locazione	10	14 novembre 2022

PERIZIA DI STIMA

Liquidazione [redacted] G.

4 maggio 2026

IMMOBILE	**Immobile in VIA GIACOMO PUCCINI n. 145 - Sesto Fiorentino - Firenze - Toscana - Italia (piano T)**
Proprietà	[redacted] - [redacted]

Destinazione	Foglio	Particella	Sub.	Cat.
Residenziale	53	571	14	A/2

ALLEGATI ALLA STIMA

ID allegato	Tipo	Pagine	Data allegato
1	**Attestato di prestazione energetica**	6	7 giugno 2022

Vedi documento allegato di seguito composto da n.6 pagine.

IMMOBILE	**Immobile in VIA GIACOMO PUCCINI n. 145 - Sesto Fiorentino - Firenze - Toscana - Italia (piano T)**
Proprietà	[redacted] - [redacted]

Destinazione	Foglio	Particella	Sub.	Cat.
Residenziale	53	571	14	A/2

ALLEGATI ALLA STIMA

ID allegato	Tipo	Pagine	Data allegato
2	**Contratto di locazione**	10	14 novembre 2022

Vedi documento allegato di seguito composto da n.10 pagine.

IMMOBILE

117 Immobile in VIA GIACOMO PUCCINI n. 145 - Sesto Fiorentino - Firenze - Toscana - Italia (piano T)

La presente stima dell'immobile è stata redatta da Architetto Massimiliano Rianna - Via Fiesolana 39 - 50122 Firenze FI su incarico assegnato da [redacted] e può essere utilizzata esclusivamente per fini consentiti dalla legge.
I dati personali riportati sono stati e saranno trattati ai sensi del Regolamento (UE) 2016/679 ai fini della redazione della stima.
I dati non saranno trasmessi, per trattamenti non inerenti allo scopo della stima, a soggetti terzi.
La stima è strettamente riservata ai suoi destinatari, se le/vi è pervenuta per errore la/vi invitiamo a segnalarcelo e a distruggerla in quanto il suo uso, trattamento e diffusione, se non espressamente autorizzato, è vietato.

m r i a
r i a n
i a n n
a n n a

Massimiliano Rianna Architetto