

DOTT. ARCH. ANDREA TOTI

STUDIO: PIAZZA SAN FELICE N° 3 rosso, C.A.P. 50125, FIRENZE

TEL./FAX. 055.51.21.523, CELL. 329.47.60.648

E-MAIL: andreatoti@hotmail.com, andrea.toti@pec.architettifirenze.it

Determinazione del valore di libero mercato, allo stato attuale, e allo stato finale, con valutazione dei costi di ristrutturazione, di spesa per eventuali sanatorie urbanistiche e di bonifica ambientale, dei fabbricati e dei terreni annessi, della Proprietà immobiliare denominata “Poggiosecco”, via Incontri 7, 9, 11, a Firenze.

Premessa

Con incarico, di cui alla Determinazione Direttoriale n. 103 del 02/04/2014, per la valutazione di quanto in oggetto, dopo i sopralluoghi effettuati negli spazi esterni (resede esclusivo) e interni (n. due fabbricati principali più annessi vari), sono a descrivere quanto segue:

Cespite oggetto di perizia

Il cespite, oggetto di perizia estimativa, di proprietà della Croce Rossa Italiana, posto in via Incontri a Firenze, è costituito da un complesso immobiliare formato da due edifici principali, oltre ad altri minori, inseriti in resede esclusivo, destinato a parco e da terreno agricolo adiacente.

Posizione

La proprietà è posta a Firenze, in via Incontri ai numeri 7, 9, 11, nei pressi della zona ospedaliera di Careggi, in posizione collinare, di grande valore storico-paesaggistico.

Il cespite è facilmente raggiungibile sia con mezzi privati che pubblici ed è dotato di ampio resede esclusivo in parte adibito a parcheggio.

[VEDI ALLEGATO: cartografia di inquadramento geografico]

DOTT. ARCH. ANDREA TOTI

STUDIO: PIAZZA SAN FELICE N° 3 rosso, C.A.P. 50125, FIRENZE

TEL./FAX. 055.51.21.523, CELL. 329.47.60.648

E-MAIL: andreatoti@hotmail.com, andrea.toti@pec.architettifirenze.it

Introduzione storica

L'edificio principale che risale al XV Sec., nel 1899, durante la gestione da parte del Conservatorio delle Mantellate, fu denominato "Villa San Giuseppe".¹

L'aspetto attuale del fabbricato è derivato da numerosi interventi di trasformazione edilizia, soprattutto nel periodo ottocentesco, e da quelli operati nella seconda metà del '900², quando fu trasformato in struttura ospedaliera.

L'edificio secondario, denominato "la Villetta", originariamente era destinato ad abitazione del casiere, serra, concimaia e rimessa.

Anche questo edificio, nel corso degli anni, dalla sua fondazione ad oggi, ha subito notevoli trasformazioni, fino all'adattamento in struttura ospedaliera, coevo con quello dell'edificio principale.

Il terreno annesso agli edifici è un parco monumentale realizzato a servizio della villa principale, mentre il terreno agricolo è un appezzamento in leggero declivio, coltivato a uliveto e frutteto.

Descrizione Catastale

Al N.C.E.U. del Comune di Firenze, la proprietà è rappresentata al foglio 26, part. 56, 67, 279, 81, 277, 282, zona censuaria 3, categoria B/2, classe 2, consistenza catastale mc. 25.452, rendita € 89.395,13.

Al N.C.T. del medesimo Comune, la proprietà è rappresentata, sempre al foglio 26, part. 56, quale ente urbano con consistenza di mq. 4770; part. 67, quale ente urbano con consistenza di mq. 1830; part. 81, quale ente urbano con consistenza di mq. 36; part. 277, quale ente urbano con consistenza di mq. 110; part. 279, quale ente urbano con consistenza di mq. 110; part. 282, quale ente urbano con consistenza di mq. 29.

In particolare le varie porzioni immobiliari del complesso, sono così classificate:

¹ Il XV Sec. è l'epoca in cui si hanno i primi riferimenti diretti sulla proprietà, citata come "Palagio di Poggiosecco", della famiglia Ciai che successivamente, nel XVI sec., la cedettero alla famiglia Capponi. Questi, a loro volta, nel XVII Sec., la cedettero alla famiglia Tornaquinci e poi Guasconi. Nel XVIII Sec., la proprietà passò alla famiglia Strozzi.

DOTT. ARCH. ANDREA TOTI

STUDIO: PIAZZA SAN FELICE N° 3 rosso, C.A.P. 50125, FIRENZE

TEL./FAX. 055.51.21.523, CELL. 329.47.60.648

E-MAIL: andreatoti@hotmail.com, andrea.toti@pec.architettifirenze.it

- part. 56, edificio con ex reparto ospedaliero con relativo resede di pertinenza (“Villa San Giuseppe”);
- part. 67, porzione edificio con ex reparto amministrativo, magazzini, laboratorio di analisi e medicina nucleare;
- part. 81, edificio ex chiosco – portineria;
- part. 277, edificio ex ripostiglio, locale caldaia e locale autoclave;
- part. 279, porzione edificio con ex reparto amministrativo, magazzini, laboratorio di analisi e medicina nucleare;
- part. 282, edificio ex locale gruppo elettrogeno.

Per quanto riguarda l’appezzamento di terreno attiguo alla porzione principale della proprietà, proseguimento del parco storico, è descritto al N.C.T., sempre del Comune di Firenze, al foglio 26, part. 68, qualità uliveto – vigneto, classe 1, superficie catastale mq. 27.740.

All’interno di tale area è inserito fabbricato rurale descritto al foglio 26, part. 57, con superficie catastale mq. 26.

Per quanto riguarda l’appezzamento di terreno attiguo alla porzione principale della proprietà, questo è descritto al N.C.T., sempre del Comune di Firenze, al foglio 26, part. 55, qualità seminativo arborato, classe 2, superficie catastale di mq. 8.700.³

[VEDI ALLEGATO: planimetrie catastali; estratto di mappa catastale]

Descrizione urbanistica

La proprietà nello strumento urbanistico vigente⁴ è classificata nel modo seguente:

² La villa principale e quindi l’intero complesso immobiliare è di proprietà della C.R.I. dal 1951. Inizialmente il comparto ospedaliero fu gestito dall’Istituto Nazionale di Riposo e Cura per Anziani (I.N.R.C.A.).

³ L’intera proprietà è giustamente intestata alla Croce Rossa Italiana.

⁴ Variante Generale al P.R.G., Adozione Comunale: deliberazione del Consiglio n.604 del 12.07.1993; Approvazione Regionale: deliberazione n.385 del 02.12.1997 (pubblicata sul BURT n.3 del 21.01.1998); Presa d’atto Consiglio Comunale: deliberazione n.141 del 09.02.1998 (pubblicata sul BURT n.8 del 25.02.1998).

DOTT. ARCH. ANDREA TOTI

STUDIO: PIAZZA SAN FELICE N° 3 rosso, C.A.P. 50125, FIRENZE

TEL./FAX. 055.51.21.523, CELL. 329.47.60.648

E-MAIL: andreatoti@hotmail.com, andrea.toti@pec.architettifirenze.it

- L'area che comprende i due fabbricati principali e quindi parte del resede tra questi, come H3e: Area per attrezzature private esistenti con simbolo di Attrezzatura sanitaria ospedaliera (Art. 57 N.T.A. P.R.G.);
- Gli edifici presenti come Classe 8: Edifici isolati di particolare interesse (Art. 16, 25 N.T.A. P.R.G.);
- Il parco come Classe 2: Aree di pertinenza e giardini di particolare interesse (Art. 16, 19 N.T.A. P.R.G.);
- Il terreno agricolo come Zona E, Sottozona EI: Agricola di particolare interesse culturale (Art. 45, 46 N.T.A. P.R.G.);
- L'intera zona, inoltre è compresa entro il limite del Parco Storico delle Colline e del Parco dell'Arno (Art. 49 N.T.A. P.R.G.).

Secondo il Regolamento Urbanistico Adottato⁵, la proprietà è classificata nel modo seguente:

- Tutta l'area del parco e gli edifici in modo generale come "Sub – Sistema della collina coltivata" (Art. 69 N.T.A. R.U.) ed "Emergenza di valore storico architettonico – spazio aperto" (Art. 24 N.T.A. R.U.) e in modo specifico come "Area di Trasformazione 01.06 Poggiosecco" (Art. 25 N.T.A. R.U.).

Infine la proprietà è sottoposta ai seguenti Vincoli sovraordinati:

- Vincolo Paesaggistico D.M. 27/10/1951 (ex L. 1497/39; P.T.C.P., Art. 7: Tutela paesaggistica e ambientale del territorio aperto, abitati minori ed edifici sparsi; Art. 11: Aree fragili da sottoporre a programma di paesaggio);
- Vincolo archeologico esteso;
- Aree di pertinenza e giardini notificati.

[VEDI ALLEGATO: estratti zonizzazione P.R.G.; estratto zonizzazione R.U., estratto carta dei vincoli]

Per quanto riguarda le pratiche edilizie presentate presso gli uffici comunali competenti,

DOTT. ARCH. ANDREA TOTI

STUDIO: PIAZZA SAN FELICE N° 3 rosso, C.A.P. 50125, FIRENZE

TEL./FAX. 055.51.21.523, CELL. 329.47.60.648

E-MAIL: andreatoti@hotmail.com, andrea.toti@pec.architettifirenze.it

questo sono:

- Pratica n. 311/86 *“Costruzione di volume tecnico, in via Incontri n. 30, per il complesso ospedaliero di Poggiosecco”* - (richiedente società I.N.R.C.A. di Ancona);
- Pratica n. 53/86 *“Istallazione di apparecchio radiologico T.A.C., in via Incontri n. 30, per complesso ospedaliero di Poggiosecco”* - (richiedente C.R.I. di Firenze e Società I.N.R.C.A. di Ancona);
- Pratica n. 1166/87 *“Realizzazione del locale caldaie, in via Incontri 30, per complesso ospedaliero di Poggiosecco”* - (richiedente Società I.N.R.C.A. di Ancona);
- Pratica n. 2111/88 *“Modifiche interne in via Incontri 30, per complesso ospedaliero di Poggiosecco”* - (richiedente Società I.N.R.C.A. di Ancona);
- Pratica n. 1013/89 *“Modifiche interne in via Incontri 30, per complesso ospedaliero di Poggiosecco”* - (richiedente Società I.N.R.C.A. di Ancona);
- Pratica n. 921/90 *“Realizzazione e consolidamento di recinzione in via Incontri 30, per complesso ospedaliero di Poggiosecco”* - (richiedente C.R.I. di Firenze e Società I.N.R.C.A. di Ancona);
- Pratica 203/93 *“Ristrutturazione e adeguamento dell'impianto fognario in via Incontri 30, per complesso ospedaliero di Poggiosecco”* - (richiedente Società I.N.R.C.A. di Ancona).

Descrizione Stato Attuale

La proprietà, soprattutto per i fabbricati e i terreni ad essi immediatamente adiacenti, verte in gravi condizioni manutentive.

La situazione è stata determinata dall'occupazione abusiva, da dieci anni, del complesso, di centinaia di persone e dall'uso criminoso delle aree esterne adibite a discarica abusiva (presenza anche di rifiuti speciali e potenzialmente contenenti amianto).

In questo periodo i fabbricati sono stati oggetto di suddivisione in molteplici porzioni adibite ad “abitazione”, attraverso la realizzazione di tramezzi in muratura e altro materiale, realizzazione di servizi igienici con allacci estemporanei all'impianto idrico ed elettrico

⁵ Nuovo Regolamento Urbanistico Comunale; Adozione con deliberazione n. 2014/C/00013 del 25 marzo 2014.

DOTT. ARCH. ANDREA TOTI

STUDIO: PIAZZA SAN FELICE N° 3 rosso, C.A.P. 50125, FIRENZE

TEL./FAX. 055.51.21.523, CELL. 329.47.60.648

E-MAIL: andreatoti@hotmail.com, andrea.toti@pec.architettifirenze.it

pubblico e altre opere abusive.

Per evitare il rientro degli occupanti, dopo lo sgombero forzoso, avvenuto all'inizio di agosto del 2013, tutti gli accessi e varie finestre al piano terra, sono stati murati.

Per la completa bonifica del sito, è stata prevista una spesa, nell'ipotesi peggiore, cioè di contaminazione della falda acquifera, di € 3.500.000,00⁶, di cui già appaltati lavori, per la bonifica parziale e per messa in sicurezza degli esterni (in attesa delle analisi del terreno per verifica di quanto prima), per € 195.000,00.⁷

[VEDI ALLEGATO: documentazione fotografica]

Consistenze e indici valutativi

Immobile	Piano	Superficie lorda	Portici	Terrazze / Balconi	Tettoie	Terreni	Soffitte	Indice di virt.	Superficie lorda commerciale
"Villa San Giuseppe"	PS-1	390						40%	156
"Villa San Giuseppe"	T	1.277						100%	1277
"Villa San Giuseppe"	T		53					30%	16
"Villa San Giuseppe"	T				98			20%	20
"Villa San Giuseppe"	T					3.539		5%	178
"Villa San Giuseppe"	AM M	802						60%	481
"Villa San Giuseppe"	1°	993						100%	993
"Villa San Giuseppe"	1°			88				15%	13
"Villa San Giuseppe"	2°	993						100%	993
"Villa San Giuseppe"	3°	963						100%	963
"Villa San Giuseppe"	3°						20	35%	7
TOTALE "Villa San Giuseppe"									5.097

⁶ Università di Firenze, DICEA (Dipartimento di ingegneria civile e ambientale): "Valutazione dello stato ambientale dell'area della Villa di Poggiosecco e definizione degli oneri connessi alla bonifica del sito".

⁷ Determinazione Dirigenziale n. 197 del 11/04/2014, C.R.I. Comitato Centrale a firma del Dr. Claudio Locchi.

DOTT. ARCH. ANDREA TOTI

STUDIO: PIAZZA SAN FELICE N° 3 rosso, C.A.P. 50125, FIRENZE

TEL./FAX. 055.51.21.523, CELL. 329.47.60.648

E-MAIL: andreatoti@hotmail.com, andrea.toti@pec.architettifirenze.it

Immobile	Piano	Superficie lorda	Portici	Terrazze / Balconi	Tettoie	Corti / Terreni	Soffitte	Indice di virt.	Superficie lorda commerciale
"La Villetta"	PS-1	128						40%	51
"La Villetta"	PS-1				19			10%	2
"La Villetta"	T	975						100%	975
"La Villetta"	T			19				15%	3
"La Villetta"	T					122		10%	12
"La Villetta"	T					778		5%	39
"La Villetta"	1°	671						100%	671
"La Villetta"	1°			4				15%	1
"La Villetta"	2°	355						100%	355
"La Villetta"	2°			5				15%	1
TOTALE "La Villetta"									2.110

Immobile	Piano	Superficie lorda	Portici	Terrazze / Balconi	Tettoie	Corti / Terreni	Soffitte	Indice di virt.	Superficie lorda commerciale
"Chiosco / Portineria"	T	36						40%	14
"Chiosco / Portineria"	1°	36						20%	7
"Edificio rurale"	T	26						40%	10
"Altri fabbricati"									31

Data un'incidenza delle murature del 15%, le superfici, precedentemente descritte, assumono i seguenti valori:

- "Villa San Giuseppe" = mq. 4.332 (mq. 5.097x15%);
- "La Villetta" = mq. 1.793 (mq. 2.110x15%);
- "Altri fabbricati" = mq. 5 (mq. 31x15%).

➤ **Totale generale fabbricati mq. 6.130.**

DOTT. ARCH. ANDREA TOTI

STUDIO: PIAZZA SAN FELICE N° 3 rosso, C.A.P. 50125, FIRENZE

TEL./FAX. 055.51.21.523, CELL. 329.47.60.648

E-MAIL: andreatoti@hotmail.com, andrea.toti@pec.architettifirenze.it

Totale generale terreni agricoli = mq. 27.740 (fg. 26, part. 64) + mq. 8.700 (fg. 26, part. 55) = mq. 36.440. Tale superficie viene ponderata attraverso la percentuale del 1%, in mq. 364.

➤ **Totale generale terreni agricoli mq. 364.**

Analisi del mercato immobiliare

La situazione del mercato immobiliare è certamente influenzata dalla complessa congiuntura economica internazionale, che insieme alle maggiori difficoltà di accesso al credito, incide sulla generale contrazione della spesa e della capacità sia di acquisto che di investimento.

Vi è in atto, quindi, un rallentamento dei flussi economici che ha colpito e sta colpendo anche il mercato immobiliare italiano e toscano nello specifico.

Malgrado l'attuale fase negativa, si ipotizza una possibile ripresa del mercato immobiliare, anche se non concretamente ipotizzabile almeno fino al 2015.

Il primo elemento significativo che riguarda le compravendite che conferma il rallentamento dell'attività immobiliare, è rappresentato dall'allungamento dei tempi medi d'attesa per la definizione delle stesse, ormai superiori ai sei mesi per quasi tutti i casi rilevati sul territorio.

Questo vuol dire che gli utenti potenzialmente interessati ad acquistare casa, in questo momento, prima di procedere, preferiscono valutare bene tra le numerose offerte ed essere certi di poter sostenere l'onere.

In particolare si è verificato un consistente aumento della proposta di immobili in vendita, provocato anche dall'entrata in vigore delle nove tasse sugli immobili, a cui corrisponde, un calo notevole della domanda, legato all'effetto della crisi economica.

La richiesta di immobili residenziali, quindi, sta diminuendo, anche se il mercato non può dirsi del tutto fermo.

Viceversa si è rilevato che la locazione è un mercato significativamente più vivace.

Molti utenti, infatti, si stanno orientando su questa opzione, incentivati dalla possibilità di reperire immobili di buon livello a prezzi accessibili grazie all'incremento dell'offerta.

In entrambi i casi, locazione e compravendita, l'offerta supera la richiesta. Nel caso dei contratti di locazione, i tempi medi d'attesa per la stipula, rimangono nella media di tre

DOTT. ARCH. ANDREA TOTI

STUDIO: PIAZZA SAN FELICE N° 3 rosso, C.A.P. 50125, FIRENZE

TEL./FAX. 055.51.21.523, CELL. 329.47.60.648

E-MAIL: andreatoti@hotmail.com, andrea.toti@pec.architettifirenze.it

mesi, e ciò è dovuto alla stabilità del settore, che presenta, sempre, un'ampia richiesta di abitazioni.

Per quel che riguarda la compravendita, le case più richieste, contrariamente a qualche tempo fa, sono quelle con 4 vani, seguite da quelle con 3.

Il dato è stato interpretato come un segno in questa fase di un allontanamento dal mercato di acquirenti con minori capacità d'acquisto, come le giovani coppie e quanti prediligono il monolocale o il bilocale, che sembrano indirizzarsi sulla locazione come soluzione per loro ottimale.

La zona diventa una variabile rilevante nel determinare il valore degli immobili in vendita. Infatti, mentre restano appetibili, anche per la domanda proveniente dall'estero, l'area del Centro Storico e dell'Oltrarno-San Frediano, la forbice dei valori medi per le abitazioni di pregio si allarga fino a superare i 5.000,00 euro al metro quadro (anche se sul mercato si trovano, comunque, immobili a prezzi più contenuti, magari a causa del posizionamento meno allettante o delle caratteristiche stesse e dello stato di conservazione del singolo oggetto).

In generale, via via che ci si allontana dall'area dei Viali di Circonvallazione, sempre di grande interesse, soprattutto in direzione nord, i prezzi tendono a diminuire sensibilmente.

Per esempio, nelle zone di Ponte alle Mosse e di Novoli i valori oscillano tra i 2.400,00 e i 3.400,00 euro al metro quadro, per scendere ancora nella zona dell'Isolotto.

Diversamente, a Firenze sud e nelle zone pedecollinari, la richiesta è maggiore e quindi i prezzi sono più alti. In Viale Europa si arriva a 3.900,00 euro al metro quadro, a Campo di Marte a 4.000,00 euro, fino ai 4.100,00 euro al mq di Coverciano e ai 4.500,00 della Bolognese e della Faentina.

Criterio di Stima

In considerazione dell'andamento del mercato immobiliare si ritiene che l'unico metodo accettabile per fornire una congrua valutazione del bene oggetto di stima, sia quello sintetico – comparativo, che consiste nel porre a confronto il cespite in esame (considerato nello stato ristrutturato) con altri beni di caratteristiche similari che siano stati compravenduti recentemente nello stesso territorio comunale e soprattutto nella zona urbana di cui esso fa parte.

DOTT. ARCH. ANDREA TOTI

STUDIO: PIAZZA SAN FELICE N° 3 rosso, C.A.P. 50125, FIRENZE

TEL./FAX. 055.51.21.523, CELL. 329.47.60.648

E-MAIL: andreatoti@hotmail.com, andrea.toti@pec.architettifirenze.it

Trattandosi di libere contrattazioni, i realizzi di mercato sono assai variabili per fattori anche contingenti, per cui si è adottato come valido il valore medio dei prezzi realmente pagati, desunti dalle informazioni fornite dalle agenzie immobiliari della zona.

In considerazione delle caratteristiche dell'area ove è ubicato il cespite, di grande valore urbanistico - ambientale, dell'ottima facilità di accesso e dell'ampia area esclusiva a parcheggio, considerate le caratteristiche tipologico - architettoniche dell'edificio, di ottimo valore e di importante valore storico, l'ottima flessibilità della struttura per un'eventuale diverso utilizzo della stessa (struttura ospedaliera, struttura ricettiva, residenza, centro direzionale), si ritiene di poter attribuire un grado di commerciabilità generale sufficiente, e un valore medio prudenziale di circa € 3.500,00/mq (Superficie lorda complessiva come sommatoria delle superfici virtualizzate dell'intera proprietà), per un valore totale di € **22.729.000,00**.

Visto l'attuale stato manutentivo dell'intera proprietà, gravemente insufficiente, dove per una qualsiasi messa in vendita del cespite, sarebbe obbligatorio la bonifica degli esterni e il ripristino strutturale per messa in sicurezza e di conformità degli edifici, per la valutazione nello stato attuale, descriviamo i costi generali di bonifica / ripristino sicurezza.

- Per i fabbricati, considerando il prezzo medio di circa €/mq 663,00, questi sono:

Villa San Giuseppe:

- Edificio mq. 5.418 x € 50,00 = € 270.900,00;
- Portici mq. 53 x € 15,00 = € 795,00;
- Terrazze mq. 88 x € 7,50 = € 660,00;
- Tettoie mq. 98 x € 10,00 = € 980,00;
- Soffitte mq. 20 x € 20,00 = € 400,00.

totale costi fabbricato = € 273.735,00

La Villetta:

- Edificio mq. 2.129 x € 50,00 = € 106.450,00;
- Terrazze mq. 28 x € 7,50 = € 210,00;
- Tettoie mq. 19 x 10,00 = € 190,00.

DOTT. ARCH. ANDREA TOTI

STUDIO: PIAZZA SAN FELICE N° 3 rosso, C.A.P. 50125, FIRENZE

TEL./FAX. 055.51.21.523, CELL. 329.47.60.648

E-MAIL: andreatoti@hotmail.com, andrea.toti@pec.architettifirenze.it

totale costi fabbricato = € 106.850,00

Altri fabbricati:

- Portineria / chiosco mq. 72 x € 50,00 = € 3.600,00;
- Fabbricato rurale mq. 26 x € 50,00 = € 1.300,00.

totale costi altri fabbricati = € 4.900,00

- Per i terreni, considerando quanto ipotizzato dal Prof. Claudio Lubello del DICEA, nell'Analisi precedentemente citata, i costi sono valutati in **€ 3.500.000,00**.

Concludendo, i costi complessivi ipotizzati per la bonifica dei terreni e il rispristino dei fabbricati nella loro conformità e sicurezza sono di **€ 3.885.485,00**.

Tale cifra andrà sommata a quella di ristrutturazione futura della proprietà, ipotizzando un tipo d'intervento di "tipo pesante", pari a circa €/mq. 1.500,00.⁸

Villa San Giuseppe:

- Edificio mq. 5.418 x € 1.500,00 = € 8.127.000,00;
- Portici mq. 53 x € 450,00 = € 23.850,00;
- Terrazze mq. 88 x € 225,00 = € 19.800,00;
- Tettoie mq. 98 x € 300,00 = € 29.400,00;
- Soffitte mq. 20 x € 600,00 = € 12.000,00.

⁸ La tipologia d'intervento ipotizzata, da eseguirsi sul complesso immobiliare è quella di restauro e ristrutturazione (Ristrutturazione tipologica e funzionale dell'abitazione in edificio con più di 15 anni di età - (€/mq di s.u.l. – superficie utile lorda). I costi di costruzione presi in considerazione, sono stati aggiornati in conseguenza delle variazioni dell'indice generale dei prezzi, stabiliti dall'Istituto Centrale di Statistica, ogni anno o quando le variazioni di detto indice, rispetto a quelle corrispondenti alla data di approvazione della delibera del Consiglio dell'Ordine degli Architetti di Firenze del 22/3/2004, ed ai successivi scatti, superi il 10%. Il "recupero pesante", cioè ad alta densità di capitale, ha l'obiettivo di risanare integralmente o di restaurare il manufatto edilizio mediante sostituzione e rifacimento degli elementi orizzontali (Solai, pavimentazioni, soffittature), rifacimento anche parziale degli elementi verticali esterni (muratura di facciata, rivestimenti, intonaci, tinteggiature) e degli elementi verticali interni con la creazione di locali per servizi, il rifacimento degli impianti e cambio di destinazione.

DOTT. ARCH. ANDREA TOTI

STUDIO: PIAZZA SAN FELICE N° 3 rosso, C.A.P. 50125, FIRENZE

TEL./FAX. 055.51.21.523, CELL. 329.47.60.648

E-MAIL: andreatoti@hotmail.com, andrea.toti@pec.architettifirenze.it

totale costi fabbricato = € 8.212.050,00

La Villetta:

- Edificio mq. 2.129 x € 1.500,00 = € 3.193.500;
- Terrazze mq. 28 x € 225,00 = € 6.300,00;
- Tettoie mq. 19 x 300,00 = € 5.700,00.

totale costi fabbricato = € 3.205.500,00

Altri fabbricati:

- Portineria / chiosco mq. 72 x € 1.500,00 = € 108.000,00;
- Fabbricato rurale mq. 26 x € 1.500,00 = € 39.000,00.

totale costi fabbricati = € 147.000,00

Terreni:

- Resede Villa San Giuseppe mq. 3.539 x € 150,00 = € 530.850,00
- Resede La Villetta mq. 900 x 150,00 = € 135.000,00

totale costi terreni = € 665.850,00

I costi complessivi dell'intervento di ristrutturazione ipotizzato, ammontano, quindi, a € 12.230.400,00.

DOTT. ARCH. ANDREA TOTI

STUDIO: PIAZZA SAN FELICE N° 3 rosso, C.A.P. 50125, FIRENZE

TEL./FAX. 055.51.21.523, CELL. 329.47.60.648

E-MAIL: andreatoti@hotmail.com, andrea.toti@pec.architettifirenze.it

Conclusioni

Tenuti in considerazione i costi di bonifica dei terreni e ripristino conformità e messa in sicurezza dei fabbricati, i seguenti costi di ristrutturazione dei fabbricati e del parco storico per un totale di € 16.115.885,00, si ha un valore attuale della proprietà pari a € 6.613.115,00 (cioè € 22.729.000,00 - € 16.115.885,00), approssimato a € **6.600.000,00**.

Firenze 04/05/2014

in fede Arch. Andrea Toti



DOTT. ARCH. ANDREA TOTI

STUDIO: PIAZZA SAN FELICE N° 3 rosso, C.A.P. 50125, FIRENZE

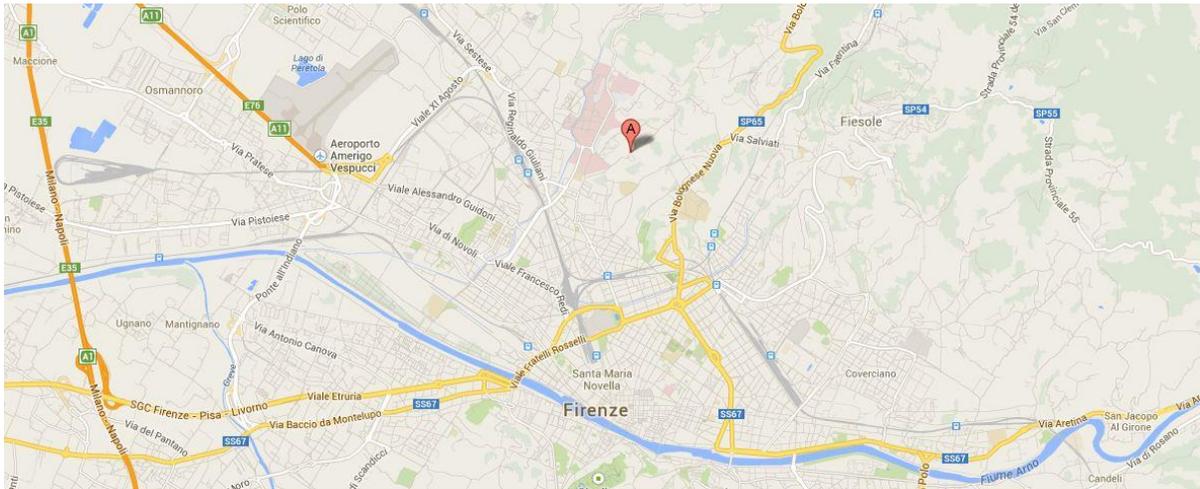
TEL./FAX. 055.51.21.523, CELL. 329.47.60.648

E-MAIL: andreatoti@hotmail.com, andrea.toti@pec.architettifirenze.it

Inquadramento geografico



Cartografia macro area



Cartografia micro area

DOTT. ARCH. ANDREA TOTI

STUDIO: PIAZZA SAN FELICE N° 3 rosso, C.A.P. 50125, FIRENZE

TEL./FAX. 055.51.21.523, CELL. 329.47.60.648

E-MAIL: andreatoti@hotmail.com, andrea.toti@pec.architettifirenze.it

Estratto di mappa catastale



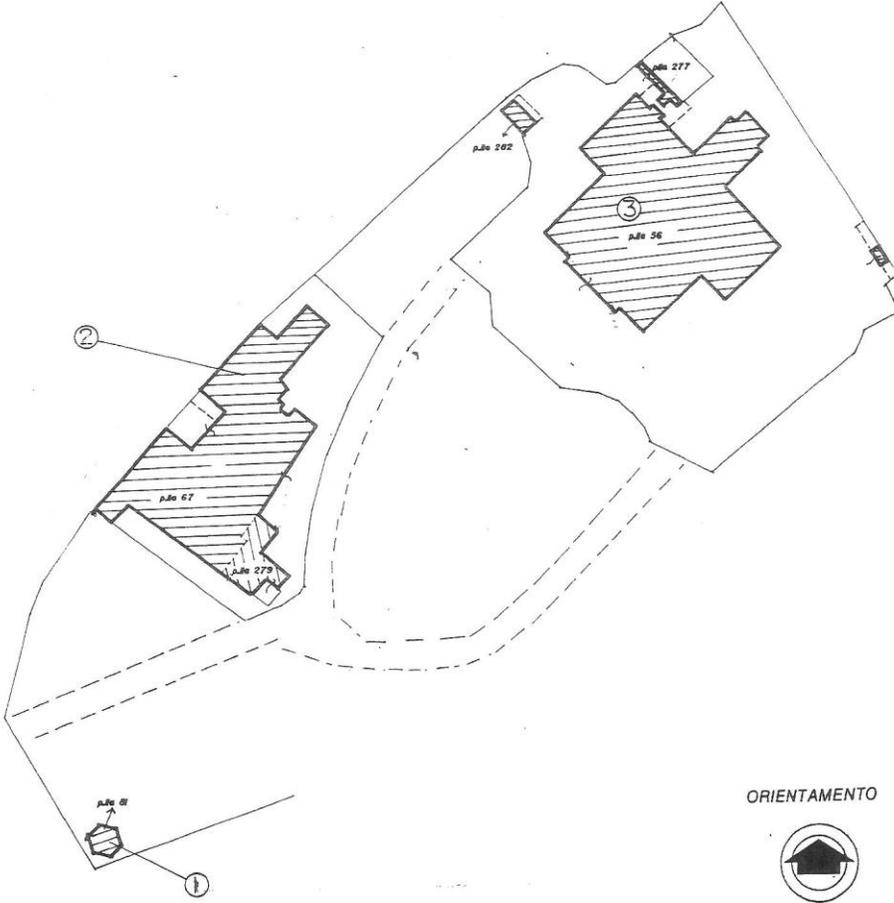
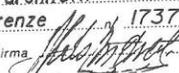
DOTT. ARCH. ANDREA TOTI

STUDIO: PIAZZA SAN FELICE N° 3 rosso, C.A.P. 50125, FIRENZE

TEL./FAX. 055.51.21.523, CELL. 329.47.60.648

E-MAIL: andreatoti@hotmail.com, andrea.toti@pec.architettifirenze.it

Planimetrie catastali

MODULARIO F. rig. rend. 487		MINISTERO DELLE FINANZE DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE. CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652) QUADRO DI UNIONE PLANIMETRIE	MOD. BN (CEU) LIRE 250
Planimetria di u.i.u. in Comune di			civ.
<p>① - ex portineria ② - fabbricato denominato "la villetta" ③ - edificio ospedaliero denominato "Poggiosecco"</p>  <p>ORIENTAMENTO</p>  <p>SCALA DI 1:1000</p>			
Dichiarazione di N.C. <input type="checkbox"/> Denuncia di variazione <input checked="" type="checkbox"/>	Compilata dal 1° architetto Andreoli Aldo (Titolo cognome e nome)		
26 notificativi catastali F. n. 56-67-81-277 279-282	Iscritto all'albo degli architetti della provincia di Firenze n. 1737 data 10.01.1991 Firma 		
			RISERVATO ALL'UFFICIO

DOTT. ARCH. ANDREA TOTI

STUDIO: PIAZZA SAN FELICE N° 3 rosso, C.A.P. 50125, FIRENZE

TEL./FAX. 055.51.21.523, CELL. 329.47.60.648

E-MAIL: andreatoti@hotmail.com, andrea.toti@pec.architettifirenze.it

MODULARIO
F. rog. rend. 497



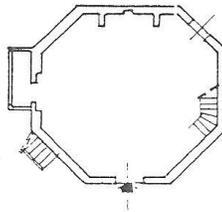
MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

4

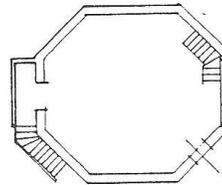
MOD. BN (C)

LIRE
250

Planimetria di u.i.u. in Comune di FIRENZE via INCONTRI civ. 30



PIANO TERRENO
parzialmente deruto



PIANO PRIMO
deruto

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:20

Dichiarazione di N.C.

Denuncia di variazione

Identificativi catastali

F. 26

n. 81 sub.

Compilata dall'architetto Andreoli Aldo
(Titolo cognome e nome)

Iscritto all'albo degli architetti

della provincia di Firenze n. 1737

data 10.01.91 Firma [Signature]



RISERVATO ALL'UFFICIO

DOTT. ARCH. ANDREA TOTI

STUDIO: PIAZZA SAN FELICE N° 3 rosso, C.A.P. 50125, FIRENZE

TEL./FAX. 055.51.21.523, CELL. 329.47.60.648

E-MAIL: andreatoti@hotmail.com, andrea.toti@pec.architettifirenze.it

MODULARIO
rig. rond. 457



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

2/B

MOD. BN (CEU)

LIRE
250

animetria di u.i.u. in Comune di FIRENZE via INCONTRI civ. 30



PIANO PRIMO

ORIENTAMENTO



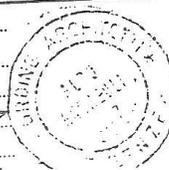
SCALA DI 1:200

Dichiarazione di N.C.
Denuncia di variazione

Identificativi catastali
267
67 sub.

Compilata dall' architetto
Andreoli Aldo
(Titolo, cognome e nome)

Iscritto all'albo degli architetti
della provincia di Firenze n. 1737
data 03.II.1990 Firma [Signature]



RISERVATO ALL'UFFICIO

DOTT. ARCH. ANDREA TOTI

STUDIO: PIAZZA SAN FELICE N° 3 rosso, C.A.P. 50125, FIRENZE

TEL./FAX. 055.51.21.523, CELL. 329.47.60.648

E-MAIL: andreatoti@hotmail.com, andrea.toti@pec.architettifirenze.it

MODULARIO
F. rig. rend. 437



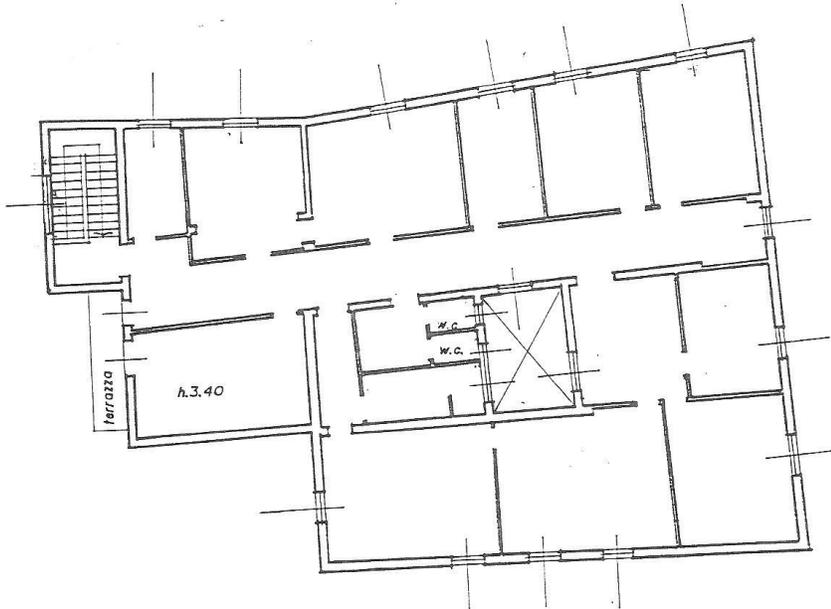
MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

6/1

MOD. BN (CEU)

LIRE
250

Planimetria di u.i.u. in Comune di FIRENZE via INCONTRI civ. 30



PIANO SECONDO

ORIENTAMENTO



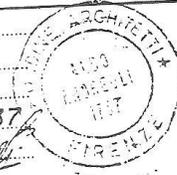
SCALA DI 1:200

Dichiarazione di N.C.
Denuncia di variazione

Identificativi catastali
F. 26
n. 67 sub. 1

Compilata dal l. architetto
(Titolo, cognome e nome)
Andreoli Aldo

Iscritto all'albo de gli architetti
della provincia di Firenze 1737
data 03.11.1990 Firma Andreoli Aldo



RISERVATO ALL'UFFICIO

DOTT. ARCH. ANDREA TOTI

STUDIO: PIAZZA SAN FELICE N° 3 rosso, C.A.P. 50125, FIRENZE

TEL./FAX. 055.51.21.523, CELL. 329.47.60.648

E-MAIL: andreatoti@hotmail.com, andrea.toti@pec.architettifirenze.it

MODULARIO
F. rig. rend. 498



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.

CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

FIRENZE

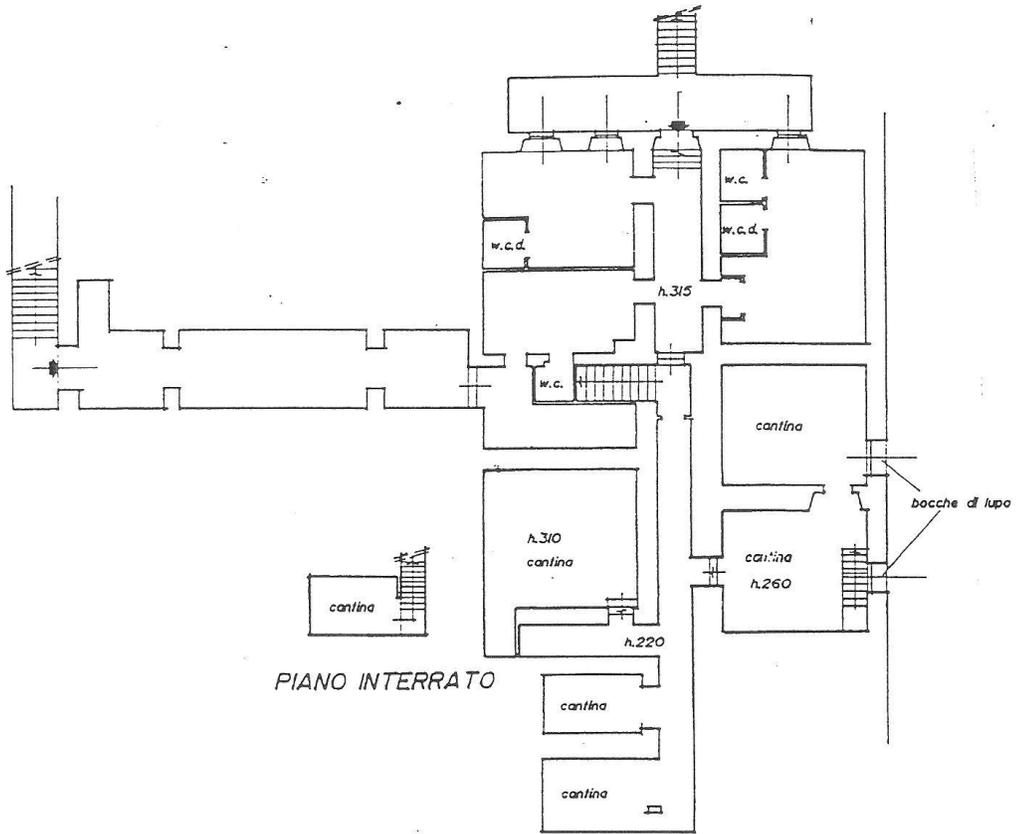
via INCONTRI

MOD. AN (CI)

LIRE
400

civ. 30

planimetria di u.i.u. in Comune di FIRENZE via INCONTRI civ. 30



PIANO INTERRATO

PIANO SEMINTERRATO

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Dichiarazione di N.C.
Principale di variazione

Compilata dal architetto
(Titolo, cognome e nome)
Andreoli Aldo

Identificativi catastali
26
56
sub. 1

Iscritto all'albo degli architetti
della provincia di Firenze n. 1737
data 10/01/1991 Firma A. Andreoli



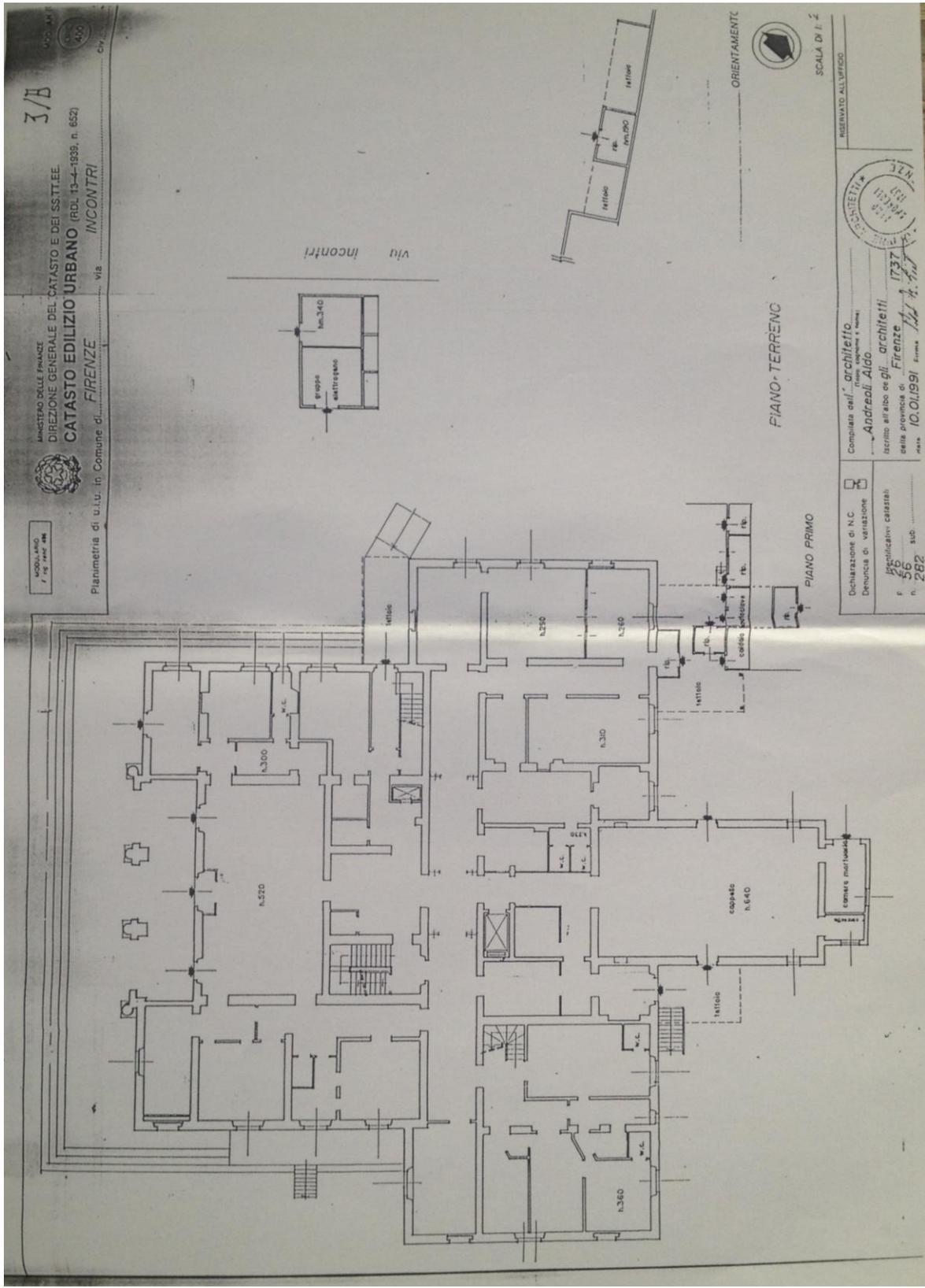
RISERVATO ALL'UFFICIO

DOTT. ARCH. ANDREA TOTI

STUDIO: PIAZZA SAN FELICE N° 3 rosso, C.A.P. 50125, FIRENZE

TEL./FAX. 055.51.21.523, CELL. 329.47.60.648

E-MAIL: andreatoti@hotmail.com, andrea.toti@pec.architettifirenze.it

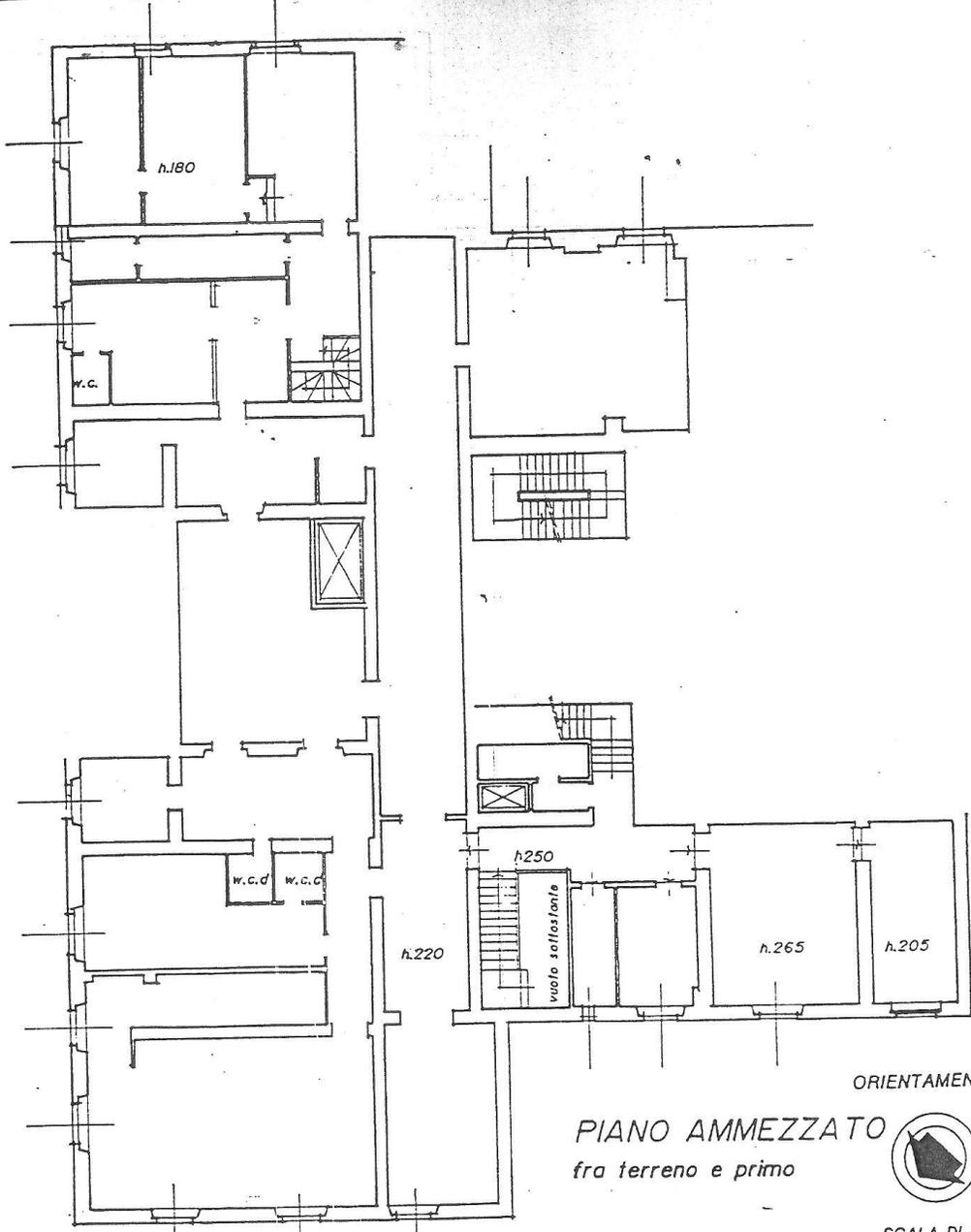
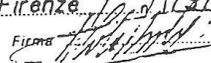


DOTT. ARCH. ANDREA TOTI

STUDIO: PIAZZA SAN FELICE N° 3 rosso, C.A.P. 50125, FIRENZE

TEL./FAX. 055.51.21.523, CELL. 329.47.60.648

E-MAIL: andreatoti@hotmail.com, andrea.toti@pec.architettifirenze.it

<p>MODULARIO 1.19. rend. 487</p>		<p>MINISTERO DELLE FINANZE DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE. CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)</p>		<p>J/L</p>	<p>MOD. BN (CEU)</p>
		<p>FIRENZE</p>		<p>LIRE 250.</p>	
<p>Perimetria di u.i.u. in Comune di</p>		<p>via INCONTRI</p>		<p>civ. 30</p>	
					
<p>Dichiarazione di N.C. <input type="checkbox"/> Dichiarazione di variazione <input checked="" type="checkbox"/></p>		<p>Compilata dal <u>architetto</u> <u>Andreoli Aldo</u> (Titolo, cognome e nome)</p>		<p>RISERVATO ALL'UFFICIO</p>	
<p>Identificativi catastali <u>26</u> <u>56</u> sub</p>		<p>Iscritto all'albo degli <u>architetti</u> della provincia di <u>Firenze</u> n. <u>1737</u> data <u>10.01.91</u> Firma </p>			

DOTT. ARCH. ANDREA TOTI

STUDIO: PIAZZA SAN FELICE N° 3 rosso, C.A.P. 50125, FIRENZE

TEL./FAX. 055.51.21.523, CELL. 329.47.60.648

E-MAIL: andreatoti@hotmail.com, andrea.toti@pec.architettifirenze.it

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)
FIRENZE via **INGONTRI** civ. **30**

MUD. 68 (CEU)
LIRE 250

perimetro di u.i.u. in Comune di FIRENZE via INGONTRI civ. 30

terrazza coperta

terrazza coperta

ORIENTAMENTO

PIANO PRIMO

SCALA DI 1: 200

Variazione di N.C.
Annullamento di variazione

Identificativi catastali
26
56
sub

Compilata dal architetto
Andreoli (Titolo, cognome e nome)
A180

Iscritto all'albo degli architetti
della provincia di Firenze n. 1737
data 10.01.1991 Firma [Signature]

RISERVATO ALL'UFFICIO

DOTT. ARCH. ANDREA TOTI

STUDIO: PIAZZA SAN FELICE N° 3 rosso, C.A.P. 50125, FIRENZE

TEL./FAX. 055.51.21.523, CELL. 329.47.60.648

E-MAIL: andreatoti@hotmail.com, andrea.toti@pec.architettifirenze.it

MODULARIO
F. fig. rend. 487

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.

3/1 MOD. BN (CE)

LIRE 250

CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-1-1939, n. 652)

FIRENZE via INCONTRI civ. 30

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

PIANO SECONDO

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1: 20

RISERVATO ALL'UFFICIO

Dichiarazione di N.C.
Denuncia di variazione

Identificativi catastali
26
56 sub

Compilata dal architetto
Andreoli Aldo (Titolo, cognome e nome)

Iscritto all'albo de gli architetti
della provincia di Firenze n. 1737
data 10.01.1991 Firma [Signature]

DOTT. ARCH. ANDREA TOTI

STUDIO: PIAZZA SAN FELICE N° 3 rosso, C.A.P. 50125, FIRENZE

TEL./FAX. 055.51.21.523, CELL. 329.47.60.648

E-MAIL: andreatoti@hotmail.com, andrea.toti@pec.architettifirenze.it

MODULARIO
fig. rend. 487



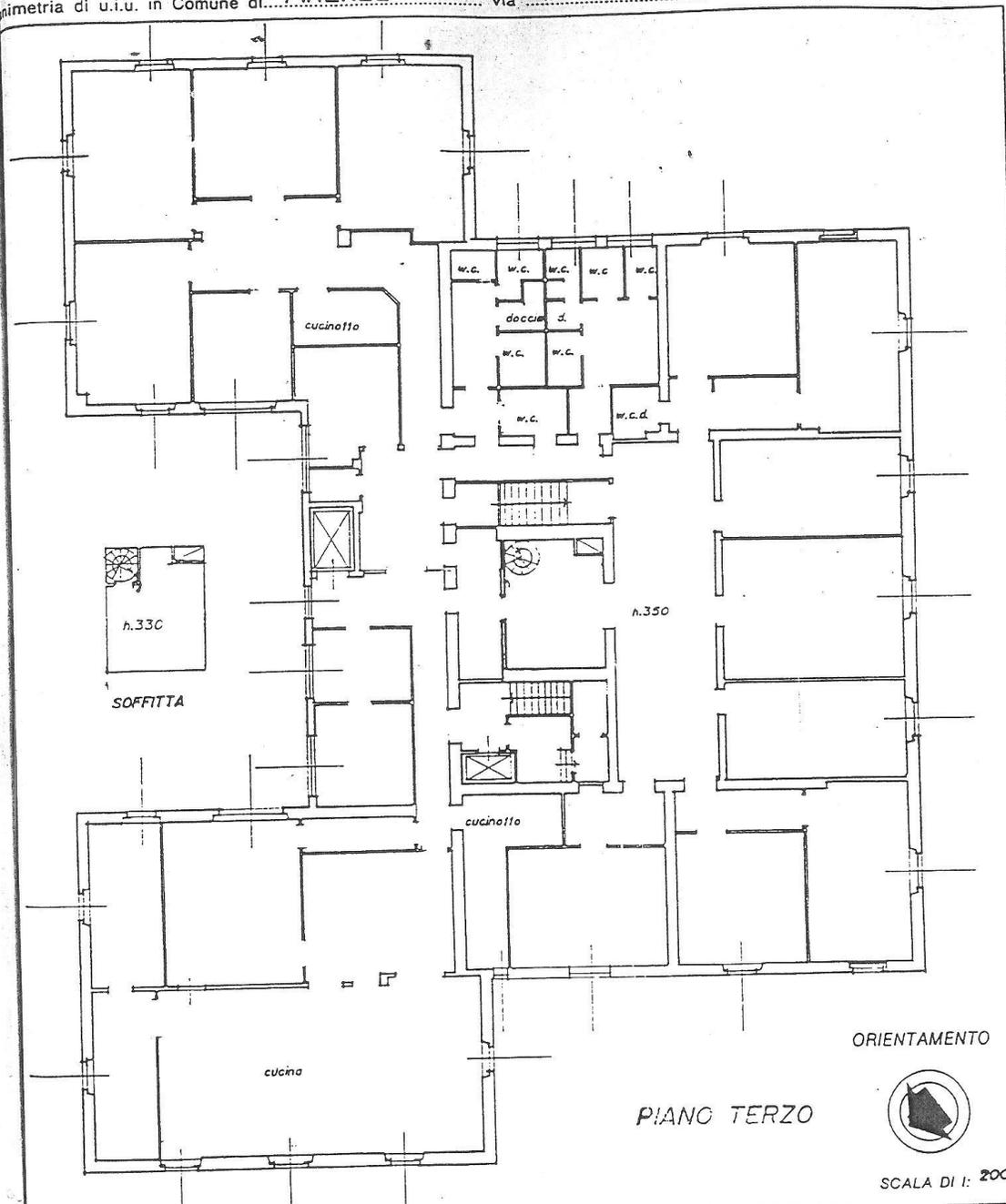
MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

3/F

MOD. BN (CEU)

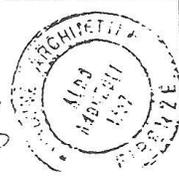
LIRE
250

Perimetria di u.i.u. in Comune di FIRENZE via INCONTRI civ. 30



Variazione di N.C.
Annullamento di variazione
Identificativi catastali
56 sub

Compilata dall' architetto
Andreoli Aldo
Iscritto all'albo degli architetti
della provincia di Firenze 1737
data 10.01.1991 Firma [Signature]



RISERVATO ALL'UFFICIO

DOTT. ARCH. ANDREA TOTI

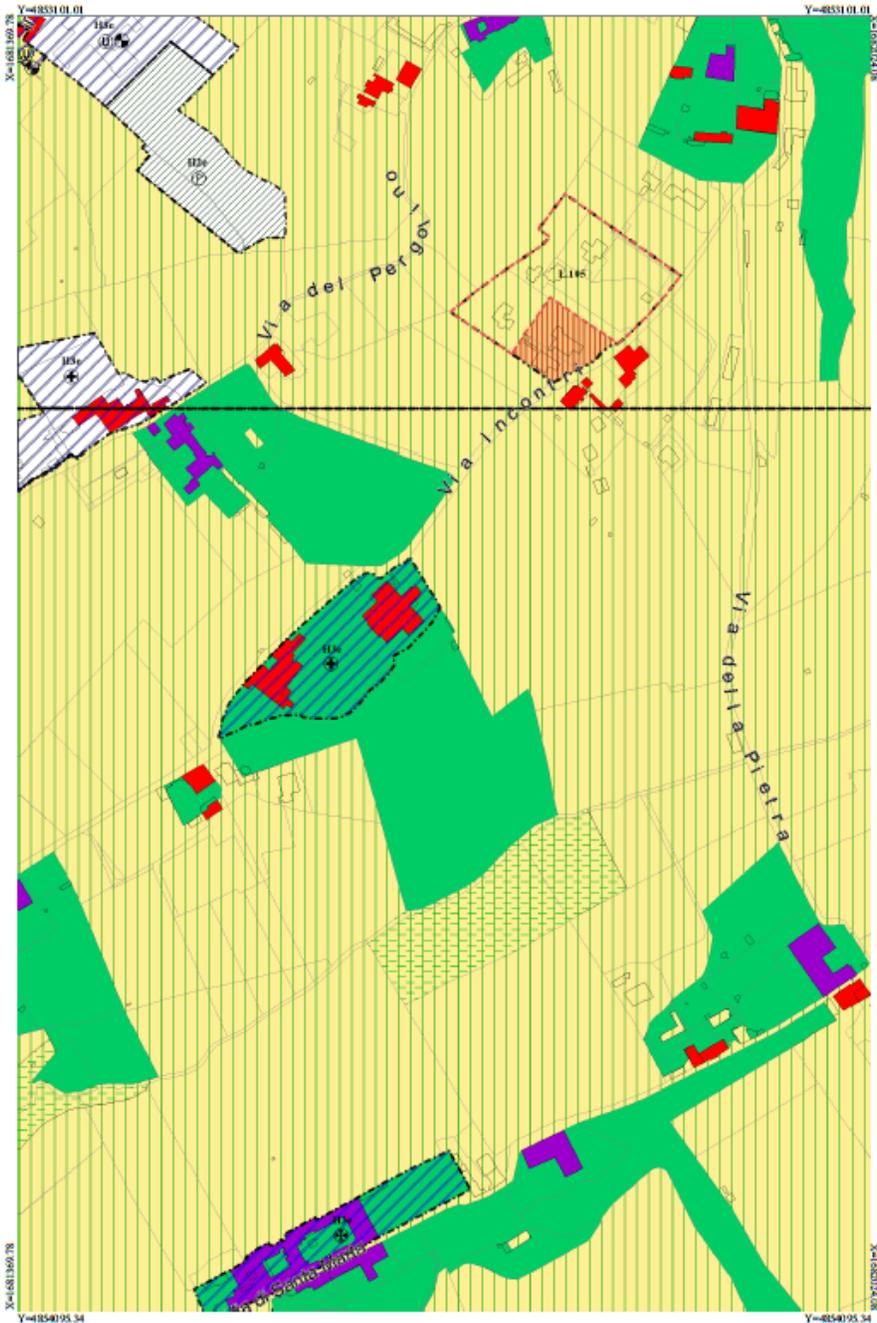
STUDIO: PIAZZA SAN FELICE N° 3 rosso, C.A.P. 50125, FIRENZE

TEL./FAX. 055.51.21.523, CELL. 329.47.60.648

E-MAIL: andreatoti@hotmail.com, andrea.toti@pec.architettifirenze.it

Estratto zonizzazione P.R.G. vigente

Comune di Firenze - Assessorato all'Urbanistica
VARIANTE GENERALE AL PRG
Disciplina del suolo e degli edifici - Scala = 1:4000.0 - estratto
STATO DI DIRITTO



Piano Regolatore al 29 Aprile 2014

Stampato il 29 Aprile 2014

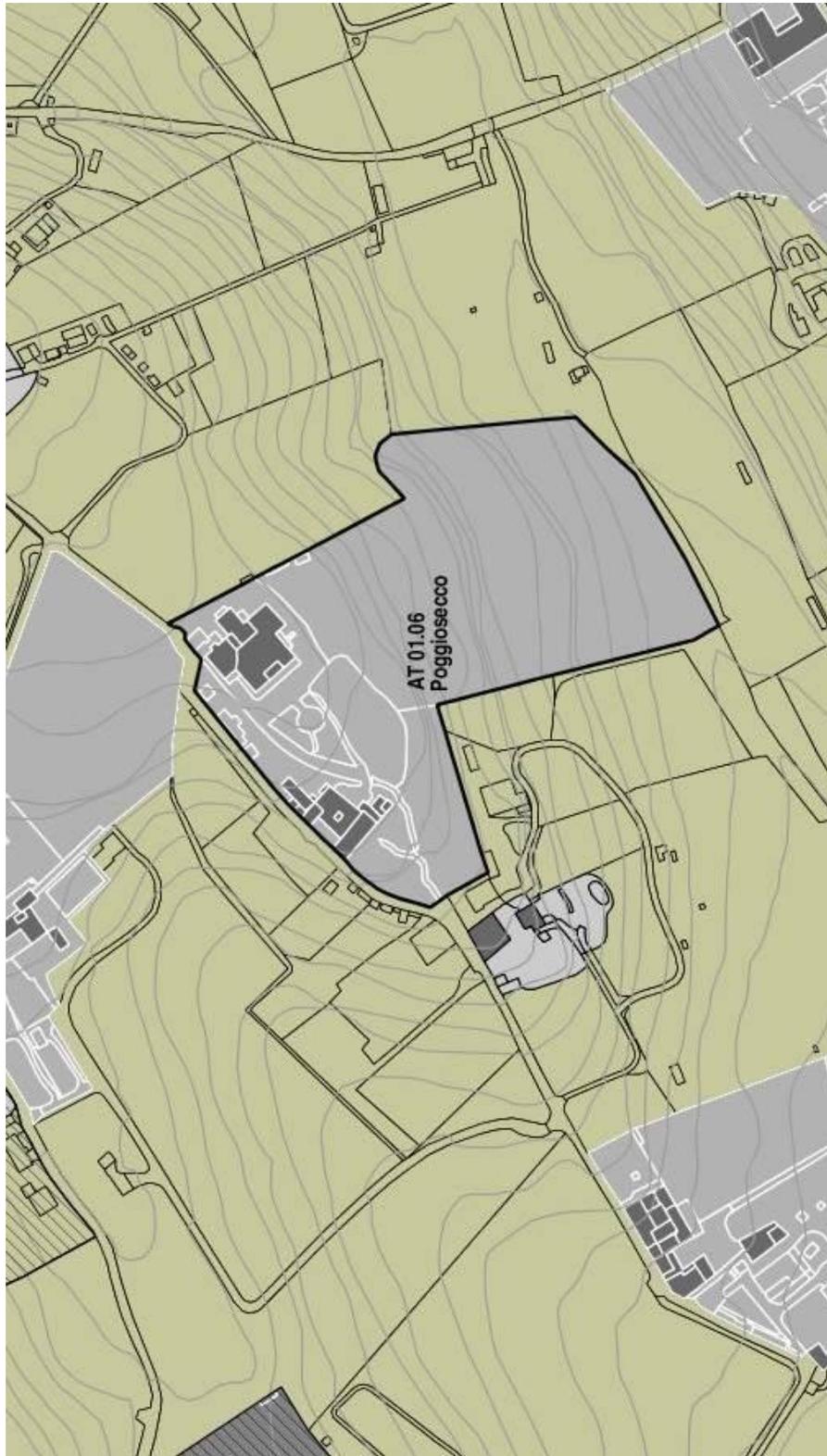
DOTT. ARCH. ANDREA TOTI

STUDIO: PIAZZA SAN FELICE N° 3 rosso, C.A.P. 50125, FIRENZE

TEL./FAX. 055.51.21.523, CELL. 329.47.60.648

E-MAIL: andreatoti@hotmail.com, andrea.toti@pec.architettifirenze.it

Estratto zonizzazione R.U. adottato



DOTT. ARCH. ANDREA TOTI

STUDIO: PIAZZA SAN FELICE N° 3 rosso, C.A.P. 50125, FIRENZE

TEL./FAX. 055.51.21.523, CELL. 329.47.60.648

E-MAIL: andreatoti@hotmail.com, andrea.toti@pec.architettifirenze.it

Estratto cartografia VINCOLI vigenti

Comune di Firenze - Assessorato all'Urbanistica
VARIANTE GENERALE AL PRG
Disciplina del suolo e degli edifici - Scala = 1:4000.0 - estratto
STATO DI DIRITTO



Piano Regolatore al 29 Aprile 2014

Stampato il 29 Aprile 2014

DOTT. ARCH. ANDREA TOTI

STUDIO: PIAZZA SAN FELICE N° 3 rosso, C.A.P. 50125, FIRENZE

TEL./FAX. 055.51.21.523, CELL. 329.47.60.648

E-MAIL: andreatoti@hotmail.com, andrea.toti@pec.architettifirenze.it

Documentazione fotografica



DOTT. ARCH. ANDREA TOTI

STUDIO: PIAZZA SAN FELICE N° 3 rosso, C.A.P. 50125, FIRENZE

TEL./FAX. 055.51.21.523, CELL. 329.47.60.648

E-MAIL: andreatoti@hotmail.com, andrea.toti@pec.architettifirenze.it



DOTT. ARCH. ANDREA TOTI

STUDIO: PIAZZA SAN FELICE N° 3 rosso, C.A.P. 50125, FIRENZE

TEL./FAX. 055.51.21.523, CELL. 329.47.60.648

E-MAIL: andreatoti@hotmail.com, andrea.toti@pec.architettifirenze.it



DOTT. ARCH. ANDREA TOTI

STUDIO: PIAZZA SAN FELICE N° 3 rosso, C.A.P. 50125, FIRENZE

TEL./FAX. 055.51.21.523, CELL. 329.47.60.648

E-MAIL: andreatoti@hotmail.com, andrea.toti@pec.architettifirenze.it



DOTT. ARCH. ANDREA TOTI

STUDIO: PIAZZA SAN FELICE N° 3 rosso, C.A.P. 50125, FIRENZE

TEL./FAX. 055.51.21.523, CELL. 329.47.60.648

E-MAIL: andreatoti@hotmail.com, andrea.toti@pec.architettifirenze.it



DOTT. ARCH. ANDREA TOTI

STUDIO: PIAZZA SAN FELICE N° 3 rosso, C.A.P. 50125, FIRENZE

TEL./FAX. 055.51.21.523, CELL. 329.47.60.648

E-MAIL: andreatoti@hotmail.com, andrea.toti@pec.architettifirenze.it



DOTT. ARCH. ANDREA TOTI

STUDIO: PIAZZA SAN FELICE N° 3 rosso, C.A.P. 50125, FIRENZE

TEL./FAX. 055.51.21.523, CELL. 329.47.60.648

E-MAIL: andreatoti@hotmail.com, andrea.toti@pec.architettifirenze.it



DOTT. ARCH. ANDREA TOTI

STUDIO: PIAZZA SAN FELICE N° 3 rosso, C.A.P. 50125, FIRENZE

TEL./FAX. 055.51.21.523, CELL. 329.47.60.648

E-MAIL: andreatoti@hotmail.com, andrea.toti@pec.architettifirenze.it



DOTT. ARCH. ANDREA TOTI

STUDIO: PIAZZA SAN FELICE N° 3 rosso, C.A.P. 50125, FIRENZE

TEL./FAX. 055.51.21.523, CELL. 329.47.60.648

E-MAIL: andreatoti@hotmail.com, andrea.toti@pec.architettifirenze.it



DOTT. ARCH. ANDREA TOTI

STUDIO: PIAZZA SAN FELICE N° 3 rosso, C.A.P. 50125, FIRENZE

TEL./FAX. 055.51.21.523, CELL. 329.47.60.648

E-MAIL: andreatoti@hotmail.com, andrea.toti@pec.architettifirenze.it

