



RELAZIONE DI STIMA

Il sottoscritto Ing. Marco Passaleva iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Firenze col n°2256, e con studio in Firenze, via di Montalbano 1/B, su incarico dell' Avv. Carlo Bossi in qualità di Commissario Liquidatore con Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico del 22 ottobre 2015 della "UNICA Società Cooperativa di Abitazione in liquidazione coatta amministrativa" con sede in Firenze Viale A. Gramsci n. 53 iscritta al registro delle Società del Tribunale di Firenze al n. 21225 con codice fiscale e partita IVA 0113181049, espone di seguito le considerazioni atte a determinare il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare di proprietà della società committente e posta in:

Comune di Scandicci, Via Giuseppe Mazzini, n.c. 38.

Proprietà e provenienza

La società committente è intestataria per l'intero del diritto di proprietà a seguito dei seguenti atti:

- Atto di compravendita ai rogiti del notaio Massimo Palazzo del 28 febbraio 2003, Rep. 42100/6140, registrato a Firenze il 04/03/2003 al n. 607, trascritto presso l'ufficio del Territorio di Firenze il 06/03/2003 al n. 5956 reg.part.
- Atto di divisione ai rogiti del notaio Massimo Palazzo del 16 luglio 2009, Rep. 65651/12263, registrato a Pontassieve il 24/07/2009.

Descrizione

Trattasi di porzione del fabbricato posto in Scandicci in Via G. Mazzini al n. 38 composto da tre piani fuori terra con unico piano interrato per box auto.

L'unità immobiliare in oggetto, è un negozio al piano terreno ed è composta da un unico ampio locale di forma pressoché triangolare con tre sporti su via Mazzini per complessivi mq. 60,00 circa che comprendono anche un servizio igienico ed un piccolo ripostiglio.

Stato di manutenzione

Il fabbricato è di recente costruzione (completato nel 2010) con struttura mista in acciaio e in cemento armato, tamponature esterne in muratura di mattoni finita con intonaco civile. La costruzione alla vista sia esteriore che interna non presenta generalmente lesioni o fessurazioni, le facciate e l'interno risultano in buono stato di manutenzione.

L'unità immobiliare in oggetto al suo interno risulta completa e finita con pavimentazione in gres porcellanato, infissi esterni in alluminio colore bianco, dotata di impianto di climatizzazione.

Stato normativo

Nel vigente Regolamento Urbanistico Comunale l'immobile ricade in zona compresa nella perimetrazione del centro abitato, nell' "Area RQ/ Riqualficazione degli assetti insediativi e/o ambientali. Denominato: Area ex complesso farmaceutico SIMS. Classe 9: Edifici multipiano o comunque aggregati di interesse architettonico o morfologico."

Rappresentanza catastale

Al catasto fabbricati del Comune di Scandicci l'unità immobiliare è così identificata:
nel Foglio 17, P.lla 576, Sub. 567 con i seguenti dati di classamento: Categoria C/1, Classe 7, Consistenza mq. 52, superficie catastale mq.63 e Rendita catastale € 1.812,76 VIA GIUSEPPE MAZZINI 38, piano T, a seguito della denuncia di costituzione del 06/10/2009 prot. FI0313457 e successiva validazione del classamento del 06/10/2010 n. 25385.1/2010 FI0283526.

Il fabbricato che comprende l'u.i. in oggetto è stato denunciato in catasto in data 20/04/2009 con Tipo Mappale n° 126902 e con questo gli veniva assegnato il numero particellare 576.

Oltre le parti condominiali per legge e consuetudine tra i Beni Comuni Non Censibili a questa u.i. si riferiscono i seguenti subalterni:

sub. 770, resede e camminamenti a comune con tutte le u.i.;

sub. 771, resede e camminamenti di uso pubblico a comune con tutte le u.i.

Determinazione del criterio di valutazione e stima

Per la determinazione del più probabile valore del bene in oggetto si ricorre al metodo del "criterio di stima del presumibile prezzo di mercato".

Pertanto, a seguito di esperienza professionale personale nel settore e per indagine su valori recenti di compravendite in zone adiacenti reperiti attraverso l'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) che fornisce le quotazioni immobiliari delle microzone (come definite dall'Agenzia del Territorio per ciascuna tipologia immobiliare), si può stimare che il valore dell'immobile sia determinato dall'applicazione di un valore unitario rapportato alla superficie lorda dell'unità immobiliare.

Le quotazioni OMI hanno un intervallo di valori di mercato minimo e massimo per unità di superficie lorda (comprensiva di murature interne e parte di quelle esterne e/o perimetrali). Per il calcolo della superficie commerciale, con approssimazione e per convenzione, si può considerare una maggiorazione della superficie utile netta variabile tra un minimo del 10% (per edifici di recente edificazione con struttura in c.a. e pareti in laterizio), e un massimo del 20% (per edifici di antica costruzione e strutture in pietrame misto o simili).

Alle superfici utili nette rilevate vengono applicati dei coefficienti di destinazione e di uso che si possono così specificare:

superficie principale = 1,00

balconi e terrazzi scoperti = 0,40

logge coperte	= 0,50
cantine	= 0,30
posto auto coperto	= 0,50
posto auto scoperto	= 0,40
giardini	= 0,10

A seguito di quanto sopra e considerato che:

- il fabbricato che comprende l'unità immobiliare è posto in zona semicentrale del capoluogo all'interno del centro abitato di Scandicci;
- la recente costruzione dell'anno 2010;
- l'Osservatorio di Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate relativa agli immobili del Comune di Scandicci nella fascia centrale in zona B3, assegna nel periodo del secondo semestre del 2015 per unità immobiliari con destinazione a negozi con stato conservativo normale il valore di mercato variabile tra 1.800,00 e 3.100,00 €/mq;

Per quanto sopra, per la destinazione d'uso di cui trattasi e per lo stato di conservazione attuale è da ritenersi quale valore unitario di mercato più probabile dell'unità immobiliare in oggetto ed in riferimento al periodo temporale attuale l'importo di € 2.600,00 €/mq.

CALCOLO

Piano	Destinazione	Sup. netta mq.	Coeff. destinazione	Coeff. edificio	Sup. lorda mq.	Valore €/mq.	Stima €
terreno	negozio	60,00	1,00	1,10	66,00		
TOTALE						66,00	171.600,00

Pertanto si può affermare che il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare in oggetto, libero da persone e cose e da ogni altro onere o servitù è pari a **€ 171.000,00 (diconsi euro centosettantunomila)**.

Stato locativo

L'unità immobiliare in oggetto al momento del sopralluogo non è locata.

Firenze, 06 giugno 2016

Ing. Marco Passaleva



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE DI FIRENZE

CR 4730/16

Oggi 20 GIU. 2016 nella Cancelleria del Tribunale di Firenze, dinanzi al cancelliere sottoscritto, è personalmente comparso l'Ing. Marco Passaleva nato a Firenze il 10/02/1955, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Firenze col n°. 2256, e con studio in Firenze, via di Montalbano 1/B.

Il quale presenta la Perizia Tecnica di stima che precede, dichiarando di confermarla e ratificarla in ogni sua parte e di volerla asseverare mediante giuramento.

Ammonito a norma di legge il richiedente presta giuramento pronunciando la formula: "Giuro di aver bene e fedelmente adempiuto le funzioni affidatemi, al solo scopo di fare conoscere la verità".

Letto, confermato e sottoscritto.

ASTE GIUDIZIARIE®

Il Cancelliere

IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO
Dott. Alessandro Scuffi

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Ing. Marco Passaleva

ASTE GIUDIZIARIE®