

ASTE
GIUDIZIARIE

Geom. Samuele Errico
Via Del Gelsomino n° 27
50125 - Firenze
Tel. 055-2322041
Cell. 339-7955526

ASTE
GIUDIZIARIE



ASTE
GIUDIZIARIE

RELAZIONE DI PERIZIA DI STIMA VALORI IMMOBILIARI

ASTE
GIUDIZIARIE

COMMITTENTE: UNICA SOCIETA' DI ABITAZIONE IN LIQUIDAZIONE COATTA AMMINISTRATIVA
TECNICO INCARICATO: GEOM. SAMUELE ERRICO

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

**UNITA IMMOBILIARE SITA IN COMUNE DI PONTASSIEVE, PROVINCIA FIRENZE, VIA MARIO MANNINI
21/22-26/27**

**FONDO COMMERCIALE POSTO AL CIVICO N° 21/22-26/27, PIANO TERRA,
IDENTIFICATIVI CATASTALI F. 99, PARTICELLA 2371, SUB. 504**

**POSTO AUTO POSTO LUNGO VIA MANNINI,
IDENTIFICATIVI CATASTALI F. 99, PARTICELLA 2392, SUB. 2 SUB. 3 SUB. 4 E SUB. 5**

ASTE
GIUDIZIARIE



ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

Partita I.V.A. 04786920480 - Codice Fiscale RRC SML 72D30 D612B

pag. 1

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

PREMESSA

Il sottoscritto:

Geom. Samuele Errico, con studio professionale in Firenze, Via del Gelsomino 27, email samuele.errico@geopec.it, iscritto al collegio dei Geometri di Firenze al n° 4052/13;

è stato incaricato dall'Avv. Carlo Bossi, nella qualità di commissario liquidatore di UNICA Soc. in liquidazione coatta amministrativa D.M. 521 del 22/10/2015 di procedere alla redazione di perizia valutativa giurata dell'immobile di seguito indicato.

Sulla base di tutti i dati e della documentazione fornita dalla committenza e dei documenti ricercati, dei sopralluoghi effettuati, delle notizie ricavate, della personale conoscenza del mercato immobiliare, il sottoscritto è in grado di redigere la seguente relazione.

OGGETTO DELLA STIMA

Le unità immobiliari oggetto della presente assegnazione fanno parte di un edificio denominato "lotto 7" situato nel P1A "Mezzana-via Raffaello Sanzio" del capoluogo del Comune di Pontassieve.

L'edificio è formato da due corpi di fabbrica, uno di tre piani fuori terra, compreso piano terra destinato a fondi commerciali, l'altro di cinque piani fuori terra compreso piano terra destinato ad autorimesse e cantine, si sviluppa lungo Via Raffaello Sanzio e via Mario Mannini.

Via Mannini inizia da Via Sanzio ed entra nella lottizzazione attraverso un sottopasso che attraversa l'edificio 7. E' composto da tredici appartamenti, quattro uffici direzionali e quattro negozi.

L'edificio è servito da tre vani scala con ascensore individuati con i civv.20 e 23 di via M. Mannini e con il civ.80 di via R. Sanzio.

Quest'ultimo vano scala è accessibile anche da una corte a comune con ingresso da via M. Mannini civ.1. Gli otto appartamenti ubicati al civ.80 di via R. Sanzio sono dotati di altrettanti garages al piano terra accessibili, da una corte condominiale scoperta la quale ha l'ingresso carrabile al civ.1 di via M. Mannini.

I rimanenti cinque appartamenti, i quattro negozi ed i tre fondi commerciali sono dotati di uno o più posti auto esterni in proprietà esclusiva, posti in fregio alla via Mario Mannini. I fondi commerciali oggetto della presente hanno quattro ingressi indipendenti. Completano l'edificio un locale tecnico esterno con destinazione autoclave e centrale termica

TITOLARITA'

I beni immobiliari oggetto di stima risultano di proprietà di "UNICA - SOCIETA' COOPERATIVA DI ABITAZIONE con sede in FIRENZE (FI) C.F. 01131810481"

DESCRIZIONE

Nel complesso immobiliare sopra descritto, si trovano i beni oggetto di perizia e più precisamente:

- Immobile con destinazione fondo commerciale è posto in via Mario Mannini, civ.21/22 e civ.26/27, al piano terra, posto centralmente al fabbricato per chi guarda l'edificio dalla via Raffaello Sanzio.
- quattro posti auto esterni al piano terra posti lungo la via Mario Mannini.



SOPRALLUOGO

Il sottoscritto ha provveduto, in data 06 novembre 2020 ad eseguire i sopralluoghi in loco assistito dal personale incaricato dalla committenza, prendendo visione dei beni in oggetto.

Sono stati esaminati i dati e la documentazione messa a disposizione della proprietà e dai suoi delegati.

DATA DELLA STIMA

La presente relazione e la stima in essa riportata sono riferite alla consistenza comunicata dalla proprietà, come riportate negli allegati, e sono state riferite alla data del 16 novembre 2020.

PARTI COMUNI

Si da atto che alle unità immobiliari suddette compete la comproprietà pro-quota dei beni comuni non censibili riportati nell'elaborato planimetrico e nell'elenco subalterni allegati alla presente.

CARATTERISTICHE DEI BENI

L'immobile in esame fa parte di un più ampio complesso immobiliare, inserito in un contesto di recentissima edificazione, posto in Comune di Pontassieve a carattere residenziale, di buon pregio, molto vicino al centro di Pontassieve.

L'immobile con destinazione fondo commerciale è posto in via Mario Mannini, civ.21/22 e civ.26/27, al piano terra, posto centralmente al fabbricato per chi guarda l'edificio dalla via Raffaello Sanzio. Si compone di un vano adibito a vendita oltre a locali di servizio composti da 2 w.c. bagno, e tre locali destinati a retro negozio.

I quattro posti auto esterni al piano terra sono posti lungo la via Mario Mannini, sono il quarto, il quinto, il sesto ed il settimo a sinistra per chi accede alla via Mannini provenendo da via Raffaello Sanzio.

CONTESTO DI ZONA, SERVIZI, STATO DEI BENI

Le unità immobiliari oggetto di stima fanno parte di un fabbricato a destinazione residenziale, posto in zona residenziale del Comune di Pontassieve, ben servita da servizi pubblici nelle vicinanze ed a breve distanza dal centro di Pontassieve.

Le unità immobiliari sono in buono stato di manutenzione.

METODOLOGIA DI VALUTAZIONE

La quantificazione delle consistenze e delle superfici commerciali delle unità immobiliari oggetto di stima, oltre alla loro numerazione, posizione, ecc. ecc. sono state desunte dalla documentazione tecnica messa a disposizione dalla committenza.

Le superfici sono state verificate successivamente dallo scrivente a seguito del sopralluogo, mentre i coefficienti di ragguglio per le superfici accessorie, sono stati desunti dal manuale della banca dati dell'osservatorio del mercato immobiliare dell'agenzia del territorio.

È inoltre importante sottolineare che la valutazione di stima effettuata, anche se elaborata mediante l'applicazione di valori unitari alla consistenza comunicata, è da intendersi a corpo, e non a misura; indipendentemente quindi dal processo estimativo adottato (con valori e consistenze specifici), i risultati ottenuti sono stati confrontati con i valori di mercato attuali, per immobili simili come consistenza, caratteristiche e localizzazione, e sono stati ritenuti congrui.

La valutazione peritale è stata condotta presupponendo che le attestazioni di conformità e buona regola dell'arte, le certificazioni, dichiarazioni e quanto altro previsto dall'attuale normativa siano presenti o che, nel caso non vi fossero, la loro regolarizzazione non comporti oneri economici o ritardi di qualsivoglia natura nella procedura avviata.

Comunque ogni eventuale maggior onere o costo anche connesso ad eventuali adeguamenti che si rendessero necessari, concessioni, autorizzazioni o altra pratica edilizia non sono compresi nella presente valutazione di stima e qualora fossero necessari saranno da considerarsi a parte.

DETERMINAZIONI SUPERFICI LORDE

La committenza ha consegnato le planimetrie catastali, e le planimetrie allegate ai progetti licenziati.

Il sottoscritto, nel corso dei sopralluoghi, ha verificato la correttezza delle misure e delle planimetrie consegnate, con misurazioni a campione confrontate con quanto consegnatomi.

Successivamente alle superfici reali sono stati applicati dei coefficienti di riduzione, così da avere una superficie ragguagliata alla quale sarà applicato il più probabile valore di mercato.

<i>TIPOLOGIA</i>		<i>superficie commerciale</i>	<i>coefficiente</i>	<i>superficie ragguagliata</i>
<i>Negozio 7</i>	<i>Negozio sub 504</i>	121,67		121,67

SUPERFICIE COMPLESSIVA RAGGUAGLIATA NEGOZIO	121,67
--	---------------

<i>Posto auto</i>	<i>Superficie reale</i>	58,00		
	<i>posto auto coperto</i>		60%	0,00
	<i>posti auto esterni</i>	58,00	40%	23,20

SUPERFICIE COMPLESSIVA RAGGUAGLIATA POSTI AUTO	23,20
---	--------------

GIUDIZIO RIEPILOGATIVO DI MERITO

L'immobile oggetto di stima risulta costruito in epoca recentissima, la comunicazione di fine lavori è del 18/10/2010 prot. 28811 e abitabilità del 11/10/2010 n. 30335.

Successivamente alla costruzione per le due unità immobiliari oggetto della presente è stata presentata in data 24/12/2012 con il numero di protocollo 11.01.23 Comunicazione di Inizio Attività Edilizia Libera per la demolizione di una piccola porzione della muratura di confine tra le due unità immobiliari e modifiche alla distribuzione interna,

Il progetto di cui sopra precedeva solo un legame funzionale delle due unità immobiliari, in data 06/11/2020 con protocollo n° E0024592 è stata inviata al Comune di Pontassieve comunicazione di fusione senza opere delle due unità immobiliari.

In base a quanto evidenziato nel corso del sopralluogo, tenuto conto dell'epoca di realizzazione, ed in considerazione del livello di finiture interne, esterne e condominiali (di tipo adeguato al livello dell'immobile), delle dotazioni impiantistiche, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche delle unità prese in esame, al

momento del sopralluogo e per quanto è stato possibile visionare, si ritiene corretto affermare che lo stato di conservazione dei beni è buono.

ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE

Le quotazioni riportate nella banca dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, per il primo semestre 2020 (ultimo aggiornamento disponibile alla data in cui è stata redatta la presente), per il Comune di Pontassieve in area centrale, sono le seguenti:

Tipologia	Stato Conservativo	Valore di mercato min.	Valore di mercato max.
Negozi	Normale	€/mq 1.200,00	€/mq 2.400,00
Box	Normale	€/mq 1.000,00	€/mq 1.500,00

N.B. : le quotazioni desunte dall'archivio Agenzia del Territorio fanno riferimento a quotazioni di beni immobiliari comparabili, siti nella zona, oggetto di transazioni avvenute nel semestre precedente ed aventi caratteristiche simili a quelle oggetto di valutazione. In caso di mancanza di tali dati, sono stati utilizzati i valori rilevati da indagini di mercato.

Più in generale, le quotazioni/i valori di cui alla suddetta tabella, variano (anche nel breve periodo) in base all'andamento del mercato immobiliare e delle tendenze degli investitori; le valutazioni tengono conto inoltre della distanza dalle principali vie di comunicazione, della tipologia, della morfologia e dell'accessibilità dei siti.

si possono ragionevolmente assumere (sulla base delle suddette considerazioni) i parametri di riferimento per le quotazioni dei beni immobili oggetto di stima, i valori di seguito riportati:

Tipologia	Stato Conservativo	Valore di mercato adottato
Negozi	Normale	€/mq 1.800,00
Box	Normale	€/mq 1.000,00



NOTE CONCLUSIVE SULLE STIME DEL VALORE PIU' PROBABILE

La valutazione del valore più probabile degli immobili in oggetto è stata definita, sulla base delle ipotesi precedentemente formulate, nella seguente tabella riepilogativa.

La valutazione non tiene conto delle eventuali passività esistenti ed è riferita all'ipotesi che i beni immobiliari rientrino nella piena proprietà e disponibilità della cooperativa, con riferimento allo stato di fatto in cui si trovano.

Nella seguente tabella sono riportati la tipologia edilizia, la sigla con la quale l'unità è stata sin ora definita, il subalterno che la identifica catastalmente, la superficie ragguagliata (ovvero quella di calcolo), i valori unitari stimati ed la stima di valore definita dal sottoscritto.

Tipologia	Superficie ragguagliata (mq)	Stima valore unitario (€)	Stima valore più probabile (€)
Negozi	121,67	1.800,00	219.006,00
Posto auto scoperto	23,20	1.000,00	23.200,00

Totale valore di stima (€)
242.206,00

NOTE VINCOLANTI PER LE SUDETTE IPOTESI DI STIMA

L'ipotesi di stima, per sincerità di rappresentazione, esula dalla realtà amministrativa e finanziaria della società proprietaria dell'unità immobiliare oggetto della presente. Sono inoltre esclusi dalla stima tutti gli eventuali oneri (quali leasing, mutui, urbanizzazioni ove ancora da completare o da versare al Comune, commercializzazione ecc..), gli eventuali oneri connessi a vincoli, ipoteche o per la cancellazione di trascrizioni pregiudizievoli gravanti sui beni, azioni giudiziarie ecc..

In merito alle unità immobiliari prese in esame, si chiarisce che la presente valutazione:

È riferita a beni nello stato di fatto in cui si trovano, assunti, in ipotesi, ai fini della presente perizia, come regolari sotto il profilo catastale, urbanistico, autorizzativo, della destinazione d'uso, della provenienza, della titolarità e dei titoli di proprietà, ecc.. ed esenti da vincoli, servitù, limitazioni, da abusi od irregolarità edilizie;

- È eseguita nell'ipotesi che esista una piena corrispondenza fra i titoli abilitativi, edilizi e di conformità rilasciati dagli Enti competenti e lo stato di fatto.

In caso di alienazione del fabbricato sarà necessario dotarsi di Attestato di Prestazione energetica (APE) ai sensi del decreto legislativo 19/08/2005, n. 192, articolo 6, come riscritto dalla L 90/2013 e dal DL 145/2003. (oltre ad eventuali norme regionali più restrittive).

Inoltre sarà necessario dotarsi di Relazione di Regolarità Edilizia, sottoscritta da un tecnico abilitato, che certifichi la corrispondenza dei titoli abilitativi con lo stato dei luoghi e che quindi attesti la piena commerciabilità del bene.

Firenze 01/12/2020

Geom. Samuele Errico

Allegati:

- Planimetria Catastale
- Visura Catastale
- Documentazione fotografica
- Elaborato Planimetrico
- Elenco Subalterni
- Estratto di Mappa