

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 Firenze Via Malmantile Racquistato, n.c. 46.

Proprietà e provenienza

La società committente è intestataria per intero del diritto di superficie e il Comune di Firenze è proprietario dell'area e concedente il diritto di superficie come da Convenzione ai rogiti del notaio Mario Piccinini del 13 marzo 1996, Rep. 45.489 e Fasc. 16.106, Registrato a Firenze il 26 marzo 1996 n° 2250 e Trascritto a Firenze il 20/03/1996 n. 5714; e successivo atto di integrazione della stessa convenzione ai rogiti dello stesso notaio Mario Piccinini del 15 luglio 1997, Rep. 47.281 e Fasc. 17.173, con il quale oltre a correggere ed inserire nuovi identificativi catastali la "soc. Unica s.c.r.l." subentra alla Soc. (Cons.E.F.) Consorzio Edilizio Fiorentino Soc.Coop.a R.L. per fusione ed incorporazione.

Descrizione

Trattasi di unità immobiliare all'interno dell'isolato compreso tra la via della Tancia, Piazza della Crezia, via Malmantile Racquistato e via del Piovano Arlotto, l'intero complesso è su quattro piani fuori terra e uno interrato, con al piano interrato autorimesse e cantine, al piano terreno negozi, e nei tre piani soprastanti residenze.

L'unità immobiliare in oggetto è un negozio al piano terreno con ingresso dal numero civico 46 di Via Malmantile Racquistato e precisamente quello al centro per chi guarda il fabbricato da detta via, di forma pressochè rettangolare con servizio igienico, antibagno e ripostiglio, di circa 116,00 mq. netti complessivi e 139,00 mq. di superficie catastale.

A comune con tutte le altre unità immobiliari del complesso è il camminamento pedonale in parte coperto da loggiati lungo i quattro lati dell'isolato, gravato da servitù di uso pubblico e compreso tra i B.C.N.C.

Stato di manutenzione

Il fabbricato non è di recente costruzione (completato nel 1999) con struttura in cemento armato, solai e tamponature interne in laterizio ed esterne in muratura di mattoni sodi finite con intonaco civile. La

costruzione alla vista esteriore non presenta generalmente lesioni o fessurazioni, le facciate risultano con necessit  di manutenzione della tinteggiatura.

All'interno   completa di impianti, infissi e finiture ed in normale stato di manutenzione.

Stato normativo

Nel vigente Regolamento Urbanistico Comunale l'immobile ricade in zona compresa nella perimetrazione del centro abitato, nell'area definita: "Ambito dell'insediamento recente" (zona B).

Rappresentanza catastale

Al catasto fabbricati del Comune di Firenze le due unit  immobiliari sono cos  identificate :

per il negozio: nel Foglio 48, P.lla 1125, Sub. 82 con i seguenti dati di classamento: zona censuaria 3, Categoria C/1, Classe 6, Consistenza mq.116, superficie catastale mq.139 e Rendita catastale   4.295,49. VIA DEL MALMANTILE RACQUISTATO n. 46, piano terreno, a seguito della denuncia di ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO del 23/06/1999 P00112.1/1999 e successiva VARIAZIONE DEL CLASSAMENTO (decorrenza termini art. 1 D.M. 701/94) del 07/11/2000 n. 12346.1/2000 protocollo 636490.

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

- sub. 100, area esterna all'edificio e portici pubblici, rampe scale e camminamenti a comune tutti i sub.;
- sub. 101 e 106, corridoi al piano S1 a comune tutti i sub.;
- sub. 107 e 108, locali autoclave al piano S1 a comune tutti i sub.

Si fa presente che i dati catastali, sono corretti e corrispondenti agli intestatari e che la planimetria catastale corrisponde allo stato dei luoghi, ai sensi dell'art.19 comma 14 del D.L. N 78/2010.

Determinazione del criterio di valutazione e stima

Per la determinazione del pi  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 pu  stimare che il valore dell'immobile sia determinato dall'applicazione di un valore unitario rapportato alla superficie lorda dell'unit  immobiliare.

Le quotazioni OMI hanno un intervallo di valori di mercato minimo e massimo per unit  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 pu  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 di estrema periferia e fuori dal centro abitato di Firenze;
- la non recente costruzione del 1999 e lo stato di necessaria normale manutenzione ordinaria;
- l'Osservatorio di Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate relativa agli immobili del Comune di Firenze nella fascia suburbana in zona E1, assegna nel periodo del primo semestre del 2015 per unità immobiliari con destinazione a negozi con stato conservativo normale il valore di mercato variabile tra 1.500,00 e 2.600,00 €/mq. e per i posti auto variabile tra 1.200,00 e 1.800,00 €/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 € 1.500,00 €/mq.

CALCOLO							
Piano	Destinazione	Sup. netta mq.	Coeff. destinazione	Coeff. edificio	Sup. lorda mq.	Valore €/mq.	Stima €
terreno	negozio	116,00	1,00	1,10	127,60		
TOTALE					127,60	1.500,00	191.400,00

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 **€ 191.000,00 (diconsi euro centonovantunomila)**.

Stato locativo

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

Firenze, 06 giugno 2016

Ing. Marco Passaleva

