



Alloggi in Monticello Amiata Via della Stazione

Tutti i suddetti immobili sono gravati dai vincoli derivanti dall'essere stati oggetto di Convenzione fra il Comune di Cinigiano ed il [REDACTED] a quali interventi di edilizia agevolata ricadenti in programmi integrati di cui all'Art. 16 della Legge 179/92 e questo ne riduce pesantemente il valore commerciale.

CRITERI DI STIMA

La stima effettuata ha lo scopo di valutare il più probabile valore alla data odierna dei due complessi immobiliari situati in [REDACTED] e Monticello Amiata.

Nel caso specifico non è risultato applicabile il criterio di stima del prezzo di mercato basato sulla comparazione dell'immobile da valutare con immobili simili di prezzo noto e certo (MCA) in quanto nella zona in questione non sono reperibili dati attendibili e numericamente utili in tal senso data la scarsità di transazioni.

Si è pertanto utilizzato il criterio di stima sintetico-comparativo con l'utilizzo dei prezzi base di mercato come desunti dalla Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (OMI) relativa al Comune di Cinigiano anno 2016 1° semestre (pubblicazione disponibile più aggiornata).

Il valore unitario di stima da applicare alla consistenza lorda, anche dopo aver effettuato indagini di mercato, assumendo informazioni presso operatori qualificati del settore, tenuto conto dei prezzi conosciuti nell'ambito dell'esercizio della attività

professionale dello scrivente, è stato ritenuto congruo quale **media** dei valori indicati dalla Banca dati suddetta.

Tenendo conto della specifica conformazione degli immobili, della loro localizzazione e consistenza, delle caratteristiche delle zone di collocazione, del livello di manutenzione sia della singola unità oggetto di stima che dell'intero fabbricato e degli altri fattori che incidono sulla valutazione il sottoscritto ha effettuato poi la stima delle unità in oggetto.

Le unità immobiliari ed i terreni sono stati considerati liberi da ipoteche, censi e livelli se non le indicazioni che sono state fornite relativamente alla situazione locativa.

Per gli immobili di [redacted] di Monticello Amiata, per le unità destinate ad affitto permanente, si deve tener conto delle condizioni di locazione che vincolano l'immobile e le unità abitative a tale tipo di utilizzo con canoni di affitto predeterminati destinati a soggetti con particolari requisiti.

Per quanto riguarda invece l'immobile di Monticello Amiata vi sono altre due ulteriori condizioni che influiscono sul valore di mercato delle unità; infatti una parte delle unità è destinata e vincolata ad affitto temporaneo mentre un'altra porzione dell'immobile alla vendita.

A tal proposito si deve rilevare che ad oggi a circa 6-7 anni dalla posta in vendita delle unità non vi sono state richieste in tal senso e solamente un appartamento è stato oggetto di un compromesso per la successiva alienazione peraltro ad oggi non perfezionata.

Per quanto attiene i terreni limitrofi all'edificio di Monticello Amiata se ne deve considerare la conformazione e la destinazione collegata all'immobile dal momento che la situazione orografica e la ridotta dimensione ne impediscono altri usi.

La stima, redatta sulla base dei criteri sopra esposti, è stata riassunta in una tabella contenente tutti i dati necessari per la valutazione ed i coefficienti riduttivi che sintetizzano i parametri di valutazione; il valore globale dei 2 immobili stimati è risultato il seguente:

[REDACTED]

Firenze 20 Marzo 2017

Ing. Giancarlo Fianchisti

Allegati:

1. tabella riassuntiva della stima
2. documentazione relativa all'immobile di [REDACTED]
3. documentazione relativa all'immobile di Monticello Amiata Via della Stazione +
terreni



DATI CATASTALI			
Catasto	Foglio	Part.	Sub.

SINTESI DELLA VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI POSTI IN COMUNE DI CINIGIANO

Valore specifico di riferimento SUL unità euro/mq	SUL Unità mq	Retede esterno mq	Terrazza Balcone mq	Autoriscaldamento cantina coperta mq	Soffitta mq	Coeff. Sup. Retede Esterno 10%	Coeff. Sup. Terrazza Balcone 30%	Coeff. Posto auto coperto 50%	Coeff. Soffitta 20%	Sup. ragguagliata di stima mq	Piano	Coeff. di Piano	Coeff. Manutenzione	Valore di Stima immobile libero (euro)	Coeff. per tipologia e durata locazione e vendita a soggetti con caratteristiche determinate	Coeff. Per obbligo di vendita non frazionata	Coeff. locato	Coeff. Utilizzabilità terreni	Valore di stima (euro)
---	--------------	-------------------	---------------------	--------------------------------------	-------------	--------------------------------	----------------------------------	-------------------------------	---------------------	-------------------------------	-------	-----------------	---------------------	--	--	--	---------------	-------------------------------	------------------------



Monticello Amiata Via della Stazione																			
N.C.E.U.	174	607	28	1.140,00	60,92	12,00			0,30	64,52	2	1,00	0,80	58,842	0,70		0,80		32,952 €
	174	607	11	508,00	23,24					23,24		1,00	0,80	9,445	0,70		0,80		5,289 €

Monticello Amiata Via della Stazione- VENDITA																			
	174	607	19	754,00	17,78					17,78			0,90	3,950	0,75				2,963
	174	607	41	1.140,00	62,56	97,60	12,00		0,07	0,30				72,99	1	1,00	0,90		56,167
														74,890					514,254
																			385,691



ASTE
GIUDIZIARIE®

Documentazione fotografica Monticello Via della Stazione appartamenti e terreni

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE



ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE



ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE



ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

27.01.2017



ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

27.01.2017

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

27.01.2017



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

27.01.2017

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

IMMOBILE POSTO IN MONTICELLO AMIATA VIA DELLA STAZIONE

REGOLARITA' URBANISTICA

La regolarita' urbanistica dell'immobile è stata verificata presso il Comune di Cinigiano; l'immobile , oggetto di Convenzione fra il Comune ed il [REDACTED] a [REDACTED] , è stato costruito in base al permesso a costruire 10/2005 del 5/5/2005 ed alla concessione per variante n°1 per variante in corso d'opera per modifiche alla quota di imposta e modifiche esterne del 7/2/2007 ed alle seguenti Denunce inizio attivita':

DIA 38/2008 con approvazione del 17/5/2008 per trasformazione di finestra in porta finestra relativa all'appartamento n° 12

DIA 17/2010 con approvazione del 29/4/2010 per accorpamento di due vani cantinee e realizzazione di volumi tecnici e per autoclave nel box accatastato al sub. 12.

In data 28/11/2007 è stata depositata al Comune la certificazione/attestazione di agibilità redatta dall' [REDACTED]

ATTESTAZIONE CLASSE ENERGETICA DELL'IMMOBILE

L'immobile è quasi certamente da classificare in classe "G" ; per la redazione dell'APE , trattandosi di N° 15 unità abitative , si stima una spesa di euro 300 ad unità per un complessivo onere di 4.500 euro oltre iva ed oneri di legge .

PROVENIENZA

L'Area PEEP sulla quale edificare è stata acquistata dal consorzio Etruria con atto in data 1/12/2003 rogito Notaio [REDACTED] registrato a Grosseto in data 15/12/2003 al n° 4784 mod. 1T e trascritto all'Agenzia delle Entrate di Grosseto il 16/12/2003 al n° 19544.

PARTICOLARI CONDIZIONI

L'Area PEEP è stata acquistata in forza della Convenzione stipulata fra il Comune di Cinigiano ed il [REDACTED] in data 27/4/2005 presso [REDACTED] di Grosseto con atto rep. 8.664 registrato l'11/5/2005 al n° 1983 e trascritto il 12/5/2005 al n° 7846 che prevedeva la realizzazione di interventi di edilizia agevolata di cui all'Art. 16 della Legge 179/92.

Gli alloggi destinati alla locazione possono essere destinati dal compratore esclusivamente alla locazione a soggetti rispondenti ai requisiti indicati nella Convenzione ed al canone in essa indicato.

la vendita deve riguardare in blocco tutte le unità abitative destinate alla locazione ed il Comune di Cinigiano può esercitare il diritto di prelazione.

Per gli alloggi destinati alla vendita si rileva che i compratori devono possedere i requisiti di cui all'Art. 17 del bando regionale di cui al Decreto Dirigenziale 5975 del 31/10/2001

Le condizioni sopraesposte sono riportate in dettaglio agli Art. 9 10 e 11 della Convenzione (che è allegata alla perizia di stima) ed alla quale si rimanda per ogni

ulteriore dettaglio eventualmente non presente nella sintesi degli aspetti piu' rilevanti sopra riportata.

ABBINAMENTI PER LA VENDITA

Si riporta in allegato la tabella richiesta dal Liquidatore per la vendita abbinata di appartamenti e garage o posti auto.

Firenze 20 Luglio 2019

Ing. Giancarlo Fianchisti

Allegati:

1. Copie attestanti la regolarita' urbanistica e l'abitabilita'
2. Tabella abbinamenti per la vendita

abbinamento UNITA' IMMOBILIARI Monticello Amiata Via della Stazione

Unità imm.	Scala	Interno	S.U. Superficie utile	Sub. Alloggio	Sub. Garage o postauto	TIPOLOGIA	SITUAZIONE	NOTE	prezzo appartamento	prezzo posto auto o garage	PREZZO TOTALE
6	6	6	63.90	28	11	Trilocale	AFFITTO		€ 32,952	€ 5,289	€ 38,241
12	12	12	63.23	41	19	Trilocale	COMPROMESSO	Appartamento arredato	€ 56,167	€ 2,963	€ 59,130