RELAZIONE DI STIMA

Il sottoscritto Geom. Giacomo Gallino, libero professionista con studio in Firenze, Via delle Lame n° 35/5A, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Firenze al n° 4970/14, su incarico conferitogli dal Dottor Gianni Sismondi nato a Lisbona (PRT) il 16 maggio 1953, c.f. SSMGNN53E16Z128S in qualità di liquidatore, ha proceduto alla determinazione dell'attuale valore di mercato del bene immobile posto nel Comune di San Piero a Sieve (FI), Via Provinciale n. 20D. E' stato effettuato il sopralluogo e gli accertamenti di rito, a seguito dei quali lo scrivente riferisce quanto segue.

PROPRIETA' DEI BENI IMMOBILI

Il proprietario del bene sopra indicato è il [redacted] nato [redacted]

UBICAZIONE E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'area del Comune di San Piero a Sieve ove ricade l'immobile è situata lungo la Via Provinciale, la via principale che attraversa il paese e la collega con la vicina Borgo San Lorenzo provenendo dall'altrettanto vicina Vaglia, entrambe a pochissimi chilometri di distanza. L'area in questione è posta a circa 13 chilometri dall'uscita autostradale di Barberino e si caratterizza per un tessuto urbano prevalentemente artigianale con edifici realizzati nella maggior parte tra gli anni '40/'50; la zona risulta essere ben collegata e servita dai mezzi pubblici e permette il comodo raggiungimento sia delle località vicine di Scarperia, Borgo San Lorenzo e Barberino del Mugello che della città di Firenze distante circa 30 chilometri.

Il corpo di fabbrica oggetto della presente è costituito da porzione di più ampio fabbricato con attività commerciale e magazzini al piano terra e residenziale ai piani superiori.

Il bene oggetto della presente è un fondo commerciale accessibile direttamente dal civico 20D della Via Provinciale, nel quale insiste una piccola edicola a conduzione familiare, il negozio misura una superficie netta complessiva di circa 70 mq divisa su un tre livelli: cantina al piano interrato di circa 17,00 mq, con altezza di 3,05 ml, con un piccolo w.c. sotto scala con lavello e w.c. con sistema "sanitrit"; negozio al piano terreno di circa 30,00 mq lordi e piano soppalco di circa 22,00 mq lordi. L'altezza all'ingresso del negozio nella porzione non soppalcata è di 4,05 ml, la porzione di superficie sotto il soppalco e la superficie superiore del soppalco hanno entrambe un'altezza di circa 2,00 ml..

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Il fondo risulta anche accessibile dal civico 22 attraverso un androne condominiale anche se detto ingresso non è mai utilizzato.

Il bene risulta complessivamente in un normale stato di manutenzione in rapporto alla sua vetustà per quanto riguarda i locali adibiti alla vendita, precario per quello che riguarda la cantina, è realizzato con struttura portante in muratura, le condizioni statiche e di manutenzione generale possono considerarsi anch'esse normali, dall'indagine visiva l'immobile non presenta particolari tracce o dissesti che possano denunciare problemi strutturali in tutto l'edificio e nel negozio stesso.

Al suo interno presenta pareti finestrate con infissi in ferro e vetro, pavimento in ceramica al piano terra e al piano interrato adibito a cantina in parte deteriorato, tavolato in legno nel soppalco realizzato con struttura in travi in acciaio, pareti in parte intonacate e tinteggiate a tempera, in parte a mattoni e in parte a pietra entrambi a faccia vista.

Riguardo la parte impiantistica, l'impianto elettrico risulta funzionante con illuminazione modulare a plafoniere neon sui soffitti, l'impianto idrico presente nel bagno con sistema sanitrit per il w.c. ed il lavello, ma attualmente non funzionante, l'impianto termico con caldaia e radiatori anch'esso attualmente non funzionante in quanto risulta scollegato dall'utenza.

A causa degli ultimi alluvioni che si sono verificati negli ultimissimi anni, nella zona di San Piero a Sieve, si sono verificati degli allagamenti nel vano cantina posto al piano interrato (l'ultimo solo pochi giorno fa), dalle foto allegate si evidenziano nelle pareti porzioni di intonaco completamente staccato a seguito dell'umidità e della muffa creatasi, sono evidenti le bollature nella tinteggiatura e nell'intonaco, con efflorescenze e fioriture tipiche delle pitture che hanno assorbito acqua in abbondanza.

A seguito di questo, si può certificare che la cantina necessiti di un intervento di risanamento sostanziale che riguardi almeno intonaco e imbiancatura oltre al ripristino degli impianti esistenti, elettrico e quello idraulico del w.c..

RIFERIMENTI CATASTALI

L'unità immobiliare risulta censita al catasto Fabbricati del Comune di Scarperia e San Piero nella sezione di San Piero a Sieve, nel foglio di mappa 16, particella 115, sub. 502, * categoria C/1, classe 5, consistenza 43 mq, superficie catastale 49 mq, Rendita Euro 1.359,11, piano terra e interrato, Via Provinciale n. 20/D. Il bene risulta correttamente intestato all'attuale proprietario [redacted] nato a [redacted] c.f. [redacted]

* SI FA PRESENTE CHE IL SUBALTERNO 502 È STATO GENERATO DALLA SOPPRESSIONE DELLA FUSIONE DEI SUBALTERNI 3 E 11.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Si fa inoltre presente che la planimetria in atti non risulta del tutto corrispondente allo stato dei luoghi, dovrà pertanto essere aggiornata prima di eventuali atti.

RIFERIMENTI URBANISTICI

Ai sensi ed agli effetti dell'art. 40 della Legge del 47/85 sue modifiche ed integrazioni l'immobile oggetto della presente risulta edificato anteriormente al 1 settembre 1967 e probabilmente in data anteriore al 1942, dalle ricerche presso gli archivi del Comune di Scarperia e San Piero a Sieve sono stati reperiti i seguenti titoli edilizi abilitativi:

- richiesta di Autorizzazione Edilizia presentata in data 1 dicembre 1990, prot. 10787, relativa all'esecuzione di lavori di adeguamento del fondo commerciale ed inserimento di soppalco a giorno con grigliato, rilasciata dal Comune di San Piero a Sieve in data 17 giugno 1993 con il n. 121/1990, con dichiarazione di ultimazione dei lavori in data 21 dicembre 1994.

- relativamentre a detta pratica è stata fatta domanda di agibilità in data 7 febbraio 1995, prot. 1740, che essendo maturato il silenzio assenso è stata certificata in data 24 luglio 1995 con relativa comunicazione del Comune di san Piero a Sieve del 10 luglio 1997.

- relativamente a modifiche interne e diversa distribuzione degli spazi interni di tre unità immobiliari fra le quali il negozio in oggetto, in data 21 febbraio 2012, prot. 1525, è stata fatta domanda per il rilascio di provvedimento di Attestazione di Conformità in Sanatoria, che il Comune di San Piero a Sieve ha rilasciato in data 10 aprile 2012 con il numero 688/2012

GRADO DI COMMERCIABILITA' E METODOLOGIE DI VALUTAZIONE

Nella valutazione in esame, lo scrivente, per pervenire alla determinazione del più probabile valore di mercato del bene, ha utilizzato un criterio di valutazione che ha permesso di ricavare il valore commerciale del bene in oggetto. Il valore commerciale è stato ottenuto attraverso la stima sintetica per confronto tra il bene in oggetto ed altri beni immobili simili con esso comparabili, correntemente offerti nel mercato o su piazze concorrenziali, assumendo come parametro il "metro quadrato" di superficie netta non comprensiva dei muri esterni. Agli effetti della valutazione si è tenuto presente dei fattori che contribuiscono alla formazione del valore, come vetustà, ubicazione, tipologia, destinazione d'uso, consistenza, finiture.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Riguardo la valutazione in base ai valori OMI, L'unità immobiliare in oggetto è ubicata nella via Provinciale n. 20/D ed in base alla tabella descrittiva delle microzone comunali del Comune di Scarperia e San Piero risulta appartenente alla fascia/zona centrale, codice zona B2, microzona 0, con destinazione urbanistica prevalente residenziale.

La fascia di oscillazione del valore nella zona, considerando la tipologia Negozio e lo stato conservativo Normale, oscilla da un minimo di € 1.050 ad un massimo di € 1.750

Piano interrato con destinazione cantina, deposito-magazzino:

le condizioni del locale come detto sono deteriorate nella pavimentazione e nella muratura oltre che al non funzionamento del servizio igienico, il tutto a causa di continue infiltrazioni che quanto si verificano significativi eventi piovosi, si manifestano con allagamenti che fanno si che le condizioni igieniche di salubrità dell'immobile siano precarie; sicuramente il locale cantina necessiterebbe di un intervento primario che permetta di capire da dove provengono le infiltrazioni e di adeguamento volto ad assicurare che questi interventi non si ripetano.

Piano terra con destinazione attività di edicola e porzione soppalcata con destinazione deposito non accessibile ai clienti:

le condizioni dei locali sono normali, pavimenti in piastrelle, tavolato in legno per quello che riguarda il soppalco, pareti rifinite a intonaco tinteggiatura a tempera, mattoni e pietra a faccia vista in buone condizioni, struttura del soppalco in travi in acciaio in buone condizioni.

Superficie convenzionale dell'unità immobiliare:

Calcolo Superficie	Mq. reali	Coeff.	Superficie Convenzionale
Unità immobiliare piano terra	30,34	1	30,34
Porzione piano soppalco	22,38	0,5	11,19
Cantina piano interrato	17,21	0,2	3,44
Superficie Convenzionale	Mq. 69,93		**Mq. 44,97**

Per quanto sopra riportato si ritiene che il valore venale da attribuirsi possa essere € 1.400 al metro quadrato di superficie netta:

Valore commerciale:

Mq. 44,97 x € 1.300 = € **58.461,00**

(diconsi euro cinquantottomilaquattrocentosessantuno/00)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

IPOTETICA VALUTAZIONE DI PREZZO A BASE D'ASTA

Il suddetto valore è ciò che si ritiene il più probabile valore di mercato per il quale l'immobile possa essere liberamente compravenduto.

Ipotizzando una valutazione del bene per una futura ipotetica vendita a base d'asta; prendendo in esame le valutazioni presenti sui vari portali di aste giudiziarie presenti sul web, allo scopo di individuare l'aspetto riguardo l'attuale andamento e la richiesta del mercato delle aste giudiziarie di beni con caratteristiche simili; lo scrivente riterrebbe opportuno proporre un prezzo a base d'asta più conveniente con l'obiettivo di raggiungere un esito positivo della medesima, riducendo di almeno il 20% il suddetto importo e precisamente:

Valore di realizzo:

€ 58.461,00 x 0,80 = € 46.768,00

(diconsi euro quaranteseimilasettecentosessantottoi/00)

IL TECNICO INCARICATO

Geom. Giacomo Gallino

GIACOMO GALLINO COLLEGIO GEOMETRI FIRENZE 4970/14

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009