

ASTE
GIUDIZIARIE

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



ASTE
GIUDIZIARIE

RELAZIONE DI PERIZIA DI STIMA VALORI IMMOBILIARI

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

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

ASTE
GIUDIZIARIE

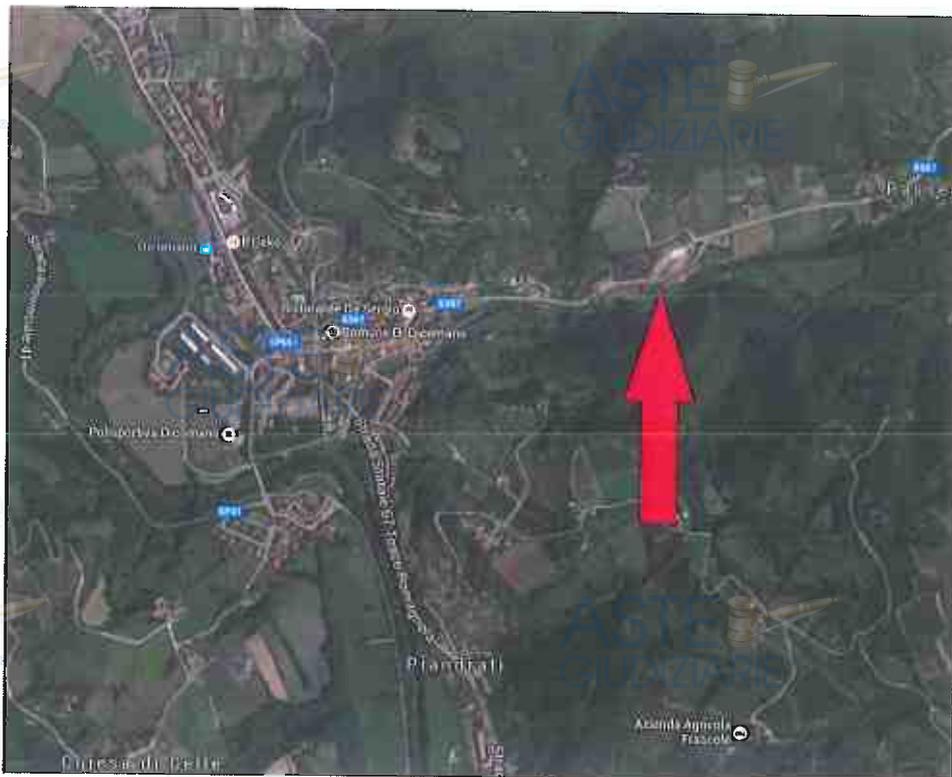
UNITA IMMOBILIARE SITA IN COMUNE DI DICOMANO, PROVINCIA FIRENZE, VIA ETTORE PINZANI,
SIGLA IDENTIFICATIVA A9

ASTE
GIUDIZIARIE

CIVILE ABITAZIONE POSTA AL CIVICO N° 47/A3, PIANO 1,
IDENTIFICATIVI CATASTALI F. 29, PARTICELLA 369, SUB. 9
GARGE POSTO AL CIVICO N° 47/A1, PIANO S1,
IDENTIFICATIVI CATASTALI F. 29, PARTICELLA 369, SUB. 23

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

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

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

I beni immobili oggetto della presente nota tecnica, sono costituiti da un'unità immobiliare di civile abitazione facente parte di edificio in linea e da un garage pertinenziale, realizzati all'interno della lottizzazione C2 CR13 detta "Il Borghetto".

L'appartamento in oggetto ed relativo garage pertinenziale sono dislocati rispettivamente al piano primo e interrato in posizione sud-ovest rispetto al corpo di fabbrica dell'edificio in linea di cui fanno parte, ed in posizione sinistra percorrendo la strada principale di lottizzazione in uscita verso la statale Tosco-Romagnola n.67.

Al piano interrato, con accesso dal civico 47/A1 è stato ricavato il box pertinenziale inserito all'interno di autorimessa con spazi di manovra, rampe carrabili, accessi e scale condominiali a comune con l'intero lotto "A".

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:

- Appartamento al piano primo, con accesso da Via Ettore Pinzani, al civico n° 47/A3, tramite scala a comune, posto a destra salendo le scale.
- Box auto al piano interrato, con accesso dalla rampa carrabile posta su con accesso da Via Ettore Pinzani, al civico n° 47/A1 e più precisamente il nono a destra scendendo la rampa condominiale.

SOPRALLUOGO

Il sottoscritto ha provveduto, in data 15 febbraio 2016 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 15 marzo 2016

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 una frazione (borghetto) a carattere residenziale, di medio pregio, ad una distanza di circa 1km dal centro di Dicomano.

L'unità immobiliare è posta al piano primo, con accesso dal civico 47/A3 e mediante scala a comune con ingresso frontale sul prospetto principale è composto da ingresso/soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno, 2 camere da letto, oltre a terrazza tergaie e loggia sul fronte principale.

Al box auto al piano interrato, si accede mediante rampa carrabile condominiale, con accesso da Via Ettore Pinzani, al civico n° 47/A1 e più precisamente il nono a destra scendendo la rampa condominiale.

La struttura dell'edificio di cui fa parte detta unità abitativa, è stata realizzata con struttura portante in cemento armato del tipo a telaio.

I solai sono stati realizzati rispettivamente in latero-cemento quello di copertura interposto tra piano terra e primo, mentre quello soprastante l'autorimessa è stato realizzato del tipo a lastra in c.a. prefabbricato.

I tamponamenti esterni e le tramezzature, sono state realizzate in laterizio forato: quelle esterne sono del tipo a cassetta con interposto idoneo coibente acustico e termico, mentre le tramezzature sono del tipo tradizionale a foratelle.

I muri di separazione tra alloggi sono stati realizzati anch'essi del tipo a cassetta con interposto idoneo coibente acustico.

Le finiture sono del tipo tradizionale: intonaci civili interni/esterni, pavimenti in gres porcellanato e/o similari, rivestimenti di bagni e cucine sono piastrellati con gres porcellanato e/o monocotture.

Gli infissi sono di tipo tradizionale in legno e vetro, con vetri idoneamente coibentati, sia termicamente che acusticamente.

La copertura è di tipo tradizionale con gronda alla fiorentina in legno e cotto e con manto di copertura a marsigliesi.

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 periferica del paese di Dicomano, ben servita da servizi pubblici nelle vicinanze.

Le unità immobiliari sono in ottimo stato di manutenzione in quanto mai abitate e completate nel 2010

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 ragguaglio 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.

TIPOLOGIA		<i>superficie commerciale</i>	<i>coefficiente</i>	<i>superficie ragguagliata</i>
<i>Alloggio, sigla A9</i>	<i>Alloggio sub 9</i>	70,45		70,45
<i>Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare</i>	<i>superficie scoperta (giardini e cortili)</i>	0		
	<i>fino alla superficie della u.i.</i>	0	10%	0,00
	<i>oltre la superficie della u.i.</i>	0	2%	0,00
	<i>balconi, terrazzi, similari</i>	18,39		
	<i>fino a 25 mq</i>	18,39	30%	5,52
	<i>quotaparte oltre i 25 mq</i>		10%	0,00
<i>Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare</i>	<i>pertinenze accessorie (cantine)</i>	0		
	<i>direttamente comunicanti alla u.i.</i>		50%	0,00
	<i>non direttamente comunicanti alla u.i.</i>	0	25%	0,00
SUPERFICIE COMPLESSIVA RAGGUAGLIATA APPARTAMENTO				75,97
<i>box auto, sigla 8, sub 22</i>	<i>box auto sub 22</i>	27,11		27,11
<i>Posto auto</i>	<i>Superficie reale</i>			
	<i>posto auto coperto</i>		60%	0,00
	<i>posto auto esterno</i>		40%	0,00
SUPERFICIE COMPLESSIVA RAGGUAGLIATA POSTI AUTO				27,11

GIUDIZIO RIEPILOGATIVO DI MERITO

L'immobile oggetto di stima risulta costruito in epoca recentissima, la comunicazione di fine lavori è del 5/03/2010 prot. 3130 e abitabilità del 23 ottobre 2010.

Le unità immobiliari non sono mai state abitate o utilizzate.

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 ottimo.

ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE

Le quotazioni riportate nella banca dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, per il primo semestre 2015 (ultimo aggiornamento disponibile alla data in cui è stata redatta la presente), per il Comune di Dicomano in area extraurbane, sono le seguenti:

Tipologia	Stato Conservativo	Valore di mercato min.	Valore di mercato max.
Abitazioni civili	Normale	€/mq 1.100,00	€/mq 1.600,00
Box	Normale	€/mq 500,00	€/mq 900,00

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
Abitazioni civili	Normale	€/mq 1.500,00
Box	Normale	€/mq 700,00

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 (€)
Alloggio	75,97	1.500,00	113.955,00
Box e/o posto auto	27,11	700,00	18.977,00

Totale valore di stima (€)
132.932,00

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 15/03/2016



Allegati:

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

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 08/02/2016

Dati della richiesta	Comune di DICOMANO (Codice: D299)	
Catasto Fabbricati	Provincia di FIRENZE	
Unità immobiliare	Foglio: 29 Particella: 369 Sub.: 9	

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTIDA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		29	369	9			A/2	2	5 vani	Totale: 76 m ² Totale escluse aree scoperte**: 71 m ²	Euro 322,79	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo: VIA ETTORE PINZANI n. 47/A3 piano: 1;												
Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)												

INTESTATO

N.	1	UNICA - SOCIETA' COOPERATIVA DI ABITAZIONE con sede in FIRENZE	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
		RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 17/03/2010 n. 21241.1/2010 in atti dal 02/11/2010 (protocollo n. F10312004) Registrazione: Sede: ERRORE INTEST. IN FASE DI PRESENT. DOCCA		01131810481*	(1) Proprieta' per 1/1

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

Visura per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 08/02/2016



Ufficio Provinciale di Firenze - Territorio
servizi Catastali

Comune di DICOMANO (Codice: D299)

Provincia di FIRENZE

Foglio: 29 Particella: 369 Sub.: 23

Catasto Fabbricati

Unità immobiliare

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
N.	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	Urbana	29	369	23	Cens. Zona	C/6	4	25 m ²	Totale: 27 m ²	Euro 46,48	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

VIA ETTORE PINZANI n. 47/A1 piano: S1;
classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)

InDIRIZZO	DIRITTI E ONERI REALI	
ANNOZZIONI	CODICE FISCALE	(1) Proprietà per 1/1
INTESTATO	01131810481*	

DATI ANAGRAFICI
UNICA - SOCIETA' COOPERATIVA DI ABITAZIONE con sede in FIRENZE
RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 17/03/2010 n. 21241.1/2010 in atti dal 02/11/2010 (protocollo n. F10312004) Registrazione: Sede: ERRORE INTEST. IN FASE DI PRESENT. DOCEA

Tributi erariali: Euro 0,90

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Ufficio Provinciale di Firenze - Territorio

Servizi Catastali

Comune di: DICOMANO

Elenco Subalterni

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA IMMOBILIARE URBANA

ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:	
DICOMANO		29	369	397584		
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n° civ	Piani	Scala	Int.	DESCRIZIONE
1	via etторе pinzani	47/A2	T			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
2	via etторе pinzani	47/A4	T			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
3	via etторе pinzani	47/A5	T			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
4	via etторе pinzani	47/A5	T			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
5	via etторе pinzani	47/A6	T			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
6	via etторе pinzani	47/A8	T			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
7	via etторе pinzani	47/A9	T			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
8	via etторе pinzani	47/A3	I			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
9	via etторе pinzani	47/A3	I			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
10	via etторе pinzani	47/A5	I			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
11	via etторе pinzani	47/A5	I			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
12	via etторе pinzani	47/A7	I			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
13	via etторе pinzani	47/A7	I			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
14	via etторе pinzani	47/A10	I			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
15	via etторе pinzani	47/A1	S1			BOX
16	via etторе pinzani	47/A1	S1			BOX
17	via etторе pinzani	47/A1	S1			BOX
18	via etторе pinzani	47/A1	S1			BOX
19	via etторе pinzani	47/A1	S1			BOX
20	via etторе pinzani	47/A1	S1			BOX
21	via etторе pinzani	47/A1	S1			BOX
22	via etторе pinzani	47/A1	S1			BOX
23	via etторе pinzani	47/A1	S1			BOX
24	via etторе pinzani	47/A1	S1			BOX
25	via etторе pinzani	47/A1	S1			BOX
26	via etторе pinzani	47/A1	S1			BOX
27	via etторе pinzani	47/A1	S1			BOX
28	via etторе pinzani	47/A1	S1			BOX
29	via etторе pinzani	47/A3	T-1			BENE COMUNE NON CENSIBILE, SCALE
30	via etторе pinzani	47/A5	S1-T1			CONDOMINIALI A COMUNE AI SUB. 8 E 9
31	via etторе pinzani	47/A7	T-1			BENE COMUNE NON CENSIBILE, VANO SCALA
32	via etторе pinzani	47/A10	T-1			CONDOMINIALE A COMUNE AI SUB. 3,4,10,11 E DAL
33	via etторе pinzani	47/A1	S1			SUB. 15 AL SUB. 28
						BENE COMUNE NON CENSIBILE, SCALA
						CONDOMINIALE A COMUNE AI SUB. 12 E 13
						BENE COMUNE NON CENSIBILE, SCALA
						CONDOMINIALE A COMUNE ALLA P. LLA 369 SUB.14
						E ALLA P. LLA 370 SUB.8
						BENE COMUNE NON CENSIBILE, RAMPA E
						CORSELLO CARRABILE A COMUNE AI SUB.
						15,16,17,18,19,20,21,22,23,24,25,26,27,28

Unità immobiliari n. 33

Tributi erariali: 0,00

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



TRIBUNALE ORDINARIO DI FIRENZE

Verbale di asseverazione di perizia

In data 01/09/2016 nella Cancelleria del Tribunale Ordinario di Firenze, avanti al sottoscritto Funzionario, è personalmente comparso

il Signor Samuele Errico nato a Firenze il 30/04/1972 e residente a Firenze Via del Gelsomino 27

la Signora _____

identificato con documento carta di identità n° AT5332801 rilasciato da Comune di Firenze

Ammonito ai sensi dell'art. 193 c.p.c. e dell'art. 483 c.p. il/la comparante presta il giuramento ripetendo le parole: **“giuro di aver bene e fedelmente proceduto alle operazioni e di non aver avuto altro scopo che quello di far conoscere la verità”**.

Si raccoglie il presente giuramento di perizia stragiudiziale per gli usi consentiti dalla legge.

Letto, confermato e sottoscritto

IL PERITO



IL FUNZIONARIO

Il Funzionario

 Samuele Martini

Nota Bene:

L'Ufficio non assume alcuna responsabilità per quanto riguarda il contenuto della perizia asseverata con il giuramento di cui sopra.