

MASSIMO VIVOLI
INGEGNERE

PERIZIA TECNICO ESTIMATIVA GIURATA

IMMOBILI POSTI IN COMUNE DI PELAGO
LOCALITA' SAN FRANCESCO
VIA FORLIVESE N.C.111

APPARTAMENTO POSTO AL PIANO SECONDO
SIGLA IDENTIFICATIVA 12B
BOX POSTO AL PIANO INTERRATO

IDENTIFICATIVI CATASTALI
FOGLIO N.12 PARTICELLA N.972
APPARTAMENTO SUB. 33
BOX SUB. 64

COMMITTENTE
UNICA SOCIETA' DI ABITAZIONE
IN LIQUIDAZIONE COATTA AMMINISTRATIVA

INCARICO
AVV. CARLO BOSSI COMMISSARIO LIQUIDATORE

REDATTORE DELLA PERIZIA

Massimo Vivoli, con studio in Via E. Santoni n.c.5, 50060 Diacceto, Pelago Firenze
Codice Fiscale VVL MSM 57R04 G420W - Partita IVA 03283660482

DATA
Pelago 15/04/2016

Via E. Santoni n.c.5, 50060 Diacceto, Pelago Firenze tel.055/832.6623
Codice Fiscale VVL MSM 57R04 G420W - Partita IVA 03283660482

TITOLI DI PROVENIENZA

L'edificio nel quale sono inserite le Unità Immobiliari con destinazione di civile abitazione ed i relativi posti auto/box, oggetto della presente stima, è stato realizzato in luogo di un complesso edilizio preesistente.

Tale complesso edilizio pervenne alla società Unica s.c.a.r.l. in forza del Decreto di Trasferimento di immobile del Giudice Delegato al "Concordato preventivo con cessione dei beni Filatura valdisieve S.p.A." del 24 Ottobre 2003.

Al N.C.E.U. del Comune di Pelago tale complesso veniva individuato come segue : Foglio n.12, Particella 224 e 228,230 e 452.

L'edificio è stato costruito a seguito del rilascio del Permesso a costruire n.119 del 22/01/2009 e successive varianti. Variante finale ai sensi dell'art.142 della L.R. 01/2005 venne presentata in data 18/02/2014.

Comunicazione di fine lavori parziale in data 18/02/2014, limitatamente agli edifici A e B ed al piano garage completo.

Con atto del Notaio Mario Piccini del 22 Settembre 2006 Rep 58.915 Fasc. 24.706 registrato all'Agenzia delle entrate Firenze 2 il 4/10/2006 al n.6659 IT e trascritto a Firenze il 05/1/2006 al n.31.834 R.P. è stata stipulata fra il Comune di Pelago e la Cooperativa Unica la Convenzione che regola i rapporti reciproci ed obblighi in ordine alla realizzazione del programma.

CARATTERISTICHE DEI BENI IMMOBILI – CONTESTO- STATO DEI BENI –SERVIZI

Le unità immobiliari sono inserite all'interno del fabbricato di vaste dimensioni indicato nel paragrafo precedente costituito da quattro palazzine poste a raggiera, fra loro collegate e situate fra la Via Forlivese ed il fiume Sieve. Il complesso è posto ai margini della zona residenziale di San Francesco, non raggiungibile a piedi da Stazione FF.SS., da negozi e Centro Commerciale, scarsamente servito da mezzi pubblici.

Le palazzine A e B e tutti i garage/posti auto interrati sono state ultimate in data 18/02/2014, le palazzine C e D non sono state ultimate.

PARTI CONDOMINIALI

Le parti condominiali sono quelle desumibili dall'elaborato planimetrico dell'elenco dei subalterni allegato oltre quelle derivanti da uso e consuetudine.

UBICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

Il bene in oggetto fa parte del fabbricato citato nel paragrafo precedente.

Più precisamente si tratta dell'appartamento per civile abitazione, con accesso condominiale dal n.c. 111, posto al piano secondo che risulta composto da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno, due camere oltre a due logge e soffitta dotata di bagno e terrazza..

Il box è posto al piano interrato.

DISPONIBILITA' DEI BENI IMMOBILI

L'accesso alla proprietà avviene dalla Via Forlivese attraversando le aree condominiali.

La proprietà e relativi accessori non sono condizionati da diritti di terzi e non sussistono problematiche inerenti l'accessibilità.

L'unità immobiliare risulta ad oggi occupata.

CLASSIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI

I beni immobili oggetto della presente stima non rientrano tra quelli classificati di lusso ai sensi della Legge 05.08.1978 n. 457. I beni non risultano tra quelli notificati ai sensi della D.Lgs 42/2004.

Non esistono vincoli particolari ostativi all'alienazione delle proprietà.

E' accertata la presenza del vincolo sismico, dai documenti in atti l'edificio è stato edificato con impiego di tecniche ed accorgimenti tali da renderlo anti-sismico secondo le normative vigenti, per nuovi edifici, al momento della sua costruzione.

L'unità immobiliare è da intendersi compresa in classe energetica "B".

Per posizione e quota l'unità immobiliare non è soggetta al rischio esondazione.

Gli impianti tecnologici presenti appaiono realizzati in conformità delle norme tecniche vigenti attualmente e consistono in:

- impianto idricosanitario;
- impianto fognario
- impianto di riscaldamento centralizzato;
- impianto elettrico e illuminazione;
- impianto telefonico;
- impianto distribuzione gas metano da rete urbana;

DATI CATASTALI DEI BENI IMMOBILI

All'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio di Firenze, Catasto Fabbricati del Comune di Pelago si ha a :

- Appartamento corrisponde a foglio di mappa n. 12, particella 972 subalterno 33, categoria A/2, classe 5, vani 5,5 e rendita catastale di € 497,09.
- Box corrisponde a foglio di mappa n. 12, particella 972 subalterno 64, categoria C/6, classe 5, 20 mq e rendita catastale di € 102,26

I dati catastali e la planimetria non sono conformi allo stato di fatto, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale.

DETERMINAZIONE DELLA CONSISTENZA DELLE UNITA' IMMOBILIARI - SUPERFICI LORDE E NETTE.

La committente ha consegnato al sottoscritto le planimetrie catastali delle unità immobiliari ultimate, palazzine A e B ed ha fornito le planimetrie allegate alla variante finale con riportate la consistenza e le superfici utili di ciascun locale di ciascuna unità immobiliare di tutte e quattro le palazzine (A,B,C,D).

Tali planimetrie sono state controllate dal sottoscritto con misure a campione nel corso dei sopralluoghi svolti, verificandone la sostanziale correttezza.

COEFFICIENTI DI RAGGUAGLIO/CORRETTORI

Alle superfici così calcolate sono stati applicati i seguenti coefficienti correttori (ricavati dal manuale della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'agenzia del Territorio), al fine di ottenere una superficie complessiva alla quale applicare il più probabile valore di mercato :

- Superficie di balconi terrazze conteggiata al 30% fino a 25 mq.
- Superficie di balconi terrazze conteggiata al 10% oltre a 25 mq.
- Superfici di pertinenze esclusive accessorie a servizio della unità immobiliare (garage,soffitte con H>180 cm.) conteggiate al 50% se comunicanti direttamente ad i vani principali e/o ai vani accessori.
- Superfici di pertinenze esclusive accessorie a servizio della unità immobiliare conteggiate al 25% se non comunicanti direttamente ad i vani principali e/o ai vani accessori.

VALUTAZIONE

La valutazione è stata redatta supponendo che tutte le attestazioni di conformità e di buona regola dell'arte, le certificazioni e le dichiarazioni necessari alla abitabilità di ogni unità immobiliare siano presenti o che, nel caso in cui non vi fossero, la loro redazione non comporti oneri economici o altri impedimenti.

Eventuali oneri dovuti all'adeguamento di tali documentazioni o opere si rendessero necessarie in conseguenza della mancanza di tali documentazioni o di non rispondenza delle opere a quanto previsto dalla attuale normativa, sono esclusi dalla presente perizia.

La valutazione di stima effettuata di seguito anche se basata su valori unitari applicati alla consistenza comunicata e rilevata è da intendersi a corpo e non a misura, indipendentemente dal procedimento di stima percorso.

DATA DEL SOPRALLUOGO

Il sopralluogo ai fini dell'accertamento della consistenza e delle caratteristiche del bene immobile oggetto di valutazione è stato effettuato giorno 20/02/2016.

STATO DI CONSERVAZIONE DEI BENI IMMOBILI (AeB)

L'immobile è di recente edificazione, le palazzine A e B ed i garage/posti auto interrati sono stati ultimati in data 18/02/2014, ed in parte consegnate, le palazzine C e D non sono state ultimate.

Negli appartamenti di queste ultime due palazzine non sono stati eseguiti i pavimenti, i rivestimenti, le imbiancature, gli infissi interni, la fornitura di sanitari e rubinetterie, la finitura dell'impianto elettrico ed altre opere.

Per queste unità immobiliari ho provveduto alla redazione della stima delle opere necessarie al loro completamento.

Durante il corso dei sopralluoghi effettuati è stato possibile prendere visione del livello di finitura sia per le parti interne che per le parti esterne, appurando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili; le finiture interne ed esterne sono di tipo commerciale ma realizzate con sufficiente cura.

Inoltre non sono stati rilevati cedimenti o lesioni strutturali in atto o latenti tali da poter pregiudicare la stabilità della costruzione.

Sono tuttavia presenti alcuni difetti ricorrenti quali :

- Il cancello di ingresso non è perfettamente funzionante.
- Gli ascensori devono essere sottoposti ad una opera di manutenzione e completamento, in un fine corsa è presente dell'acqua la cui provenienza non è determinata.
- Il sistema di accumulo idrico dell'acqua sanitaria condominiale non funziona correttamente e manifesta delle perdite di acqua, necessitano opere di manutenzione.
- Esistono alcune limitate infiltrazioni di acqua piovana dalle terrazze e nelle murature.
- Alcune soglie delle finestre e porte finestre esterne sono soggette ad eccessiva usura.
- Le fughe di alcune pavimentazioni non tengono bene al loro uso e tendono a staccarsi.
- In alcune murature sono presenti cavillature, che non presentano comunque aspetto strutturale.
- Alcuni pavimenti e rivestimenti presentano imperfezioni superficiali.
- Alcuni infissi interni presentano scollamenti dello strato superficiale.
- Alcuni pavimenti presentano rigonfiamenti.

Si ritiene comunque di poter affermare che lo stato di conservazione del bene è da considerarsi buono.

VALORI UNITARI DI MERCATO IMMOBILIARE

Scopo della presente perizia è quello di determinare il valore di mercato degli immobili descritti. Si va quindi a stimare "l'importo al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore ed un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione".

- Banca dati OMI

Per determinare il valore di mercato delle unità immobiliari in oggetto è stato adottato quale riferimento le quotazioni riportate nella banca dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, per il secondo semestre 2015, ultimo aggiornamento disponibile al momento della redazione della presente perizia.

I valori ricavabili per il comune di Pelago, zona di san Francesco, sono i seguenti :

Tipologia	Stato conservativo	Valori di mercato min.	Valori di mercato max
Abitazioni civili	Normale	euro/mq 1600,00	euro/mq 2200,00
Box	Normale	euro/mq 1000,00	euro/mq 1400,00

In base a quanto indicato dalla circolare della Agenzia delle Entrate n.2007/120811 (Disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati di cui all'art.1, comma 307 della legge 27/12/2006, n.296) si ritiene opportuno, per le sole unità immobiliari per civile abitazione, escludendo quindi box e posti auto, applicare sul valore di stima un incremento pari al 30% trattandosi di unità immobiliari la cui ultimazione risale al 2014.

Pertanto i valori di stima per il comune di Pelago, zona di san Francesco, per edifici ultimati nell'anno 2014, secondo la banca dati della Agenzia delle Entrate sono i seguenti :

Tipologia	Stato conservativo	Valori di mercato min.	Valori di mercato max
Abitazioni civili	Ottimo	euro/mq 2080,00	euro/mq 2860,00
Box	Normale	euro/mq 1000,00	euro/mq 1400,00

Occorre a questo punto considerare :

- Lo stato di conservazione e le caratteristiche degli immobili oggetto di stima.
- I rapporti immobiliari, i rapporti statistici, le note semestrali congiunturali, i rapporti sulle nuove costruzioni, l'andamento dei mutui ipotecari, i volumi di compravendita a livello nazionale.

Sulla base di quanto esaminato si ritiene di poter applicare i seguenti valori :

Tipologia	Stato conservativo	Valori di mercato.
Abitazioni civili	Ottimo	euro/mq 2210,00
Box	Normale	euro/mq 1100,00

STIMA DEL VALORE DI MERCATO

Nella tabella riepilogativa riportata di seguito viene determinato il più probabile valore di mercato secondo i criteri e le considerazioni fino ad adesso esposte.

La valutazione riportata non tiene conto di eventuali obbligazioni e/o passività esistenti ed è basata sul presupposto della piena proprietà e disponibilità dell'immobile, nello stato di fatto in cui si trovano attualmente i beni.

Nella seguente tabella sono riportati la tipologia dell'immobile (abitazione, box, posto auto) la sigla con la quale è stata individuata, la superficie ragguagliata, il valore di stima unitario applicato, la stima del più probabile valore di mercato.

MASSIMO VIVOLI
INGEGNERE

APPARTAMENTO 12B				
	CATEGORIA	SUP. COMMERCIALE (mq)	COEFFICIENTE	SUP. RAGGUAGLIATA (mq)
	Alloggio			
A	Alloggio	103.91	100%	103.91
	Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare			
B	Balconi, Terrazzi o similari:			
	- fino a 25 mq	25	30%	7.50
	- quotaparte oltre i 25 mq	52.15	10%	5.22
	Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare			
C	pertinenze accessorie (mansarde) :			
	- direttamente comunicanti alla u.i.	36.83	50%	18.42
	- non direttamente comunicanti alla u.i.	0	25%	0.00
N.B. se "Sup. Raggiagliata(B+C) > Sup. Raggiagliata(A)x0.5", la Sup. Complessiva raggiagliata dell'appartamento sarà uguale a "Sup. Raggiagliata(A) + Sup. Raggiagliata(A)x0.5"				
Sup. Raggiagliata(B+C)		Sup. Raggiagliata(A)x0.5		
31.13		51.955		
SUPERFICIE COMPLESSIVA RAGGUAGLIATA APPARTAMENTO (mq)				135.04
	Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare			
D	Posto Auto/Box:			
	- BOX	20.33	100%	20.33
	- posto auto coperto	0	60%	0.00
SUPERFICIE COMPLESSIVA RAGGUAGLIATA POSTO AUTO/BOX (mq)				20.33
STIMA APPARTAMENTO 12B				
SUPERFICIE COMPLESSIVA RAGGUAGLIATA APPARTAMENTO (mq)		STIMA VALORE UNITARIO (€/mq)	STIMA VALORE UNITARIO (mq)	
135.04		2210	€ 298,438.40	
SUPERFICIE COMPLESSIVA RAGGUAGLIATA POSTO AUTO/BOX		€/mq	TOTALE	
20.33		1100	€ 22,363.00	
TOTALE APPARTAMENTO 12B				€ 320,801.40
TOTALE OPERE A COMPLETAMENTO				€ 0.00
TOTALE APPARTAMENTO 12B				€ 320,801.40

Via E. Santoni n.c.5, 50060 Diacceto, Pelago Firenze tel.055/832.6623
Codice Fiscale VVL MSM 57R04 G420W - Partita IVA 03283660482

Occorre inoltre considerare :

- La forte flessione dei valori degli immobili compravenduti nell'area in oggetto e nelle immediate vicinanze.
- L'andamento del mercato degli affitti di beni immobili simili posti nella stessa area.
- L'andamento delle quotazioni rilevate nella stessa zona e dei prezzi di mercato attualmente praticati, desunto mediante la consultazione di operatori che svolgono attività di intermediazione immobiliare nella zona in oggetto, i quali indicano una riduzione del valore rispetto a quanto ora calcolato fino al 30%.
- L'andamento del mercato immobiliare per beni immobili aventi identica destinazione e posti in prossimità del fabbricato in oggetto, che manifesta segni di evidente rallentamento e di scarsa valutazione per immobili posti in questa area.
- I difetti rilevati nella unità immobiliare in particolare e nelle parti condominiale della costruzione nel corso dei sopralluoghi.
- Tenuto conto che l'unità immobiliare è occupata.

Si ritiene che il valore di stima più probabile per il bene immobiliare oggetto della presente relazione è, applicando una decurtazione pari al 7% del valore stimato con le tabelle OMI ed una ulteriore decurtazione pari al 15% in quanto l'immobile risulta attualmente occupato, pari a Euro 253.593,51 €, che arrotondiamo a 253.500,00 € (duecentocinquantatremilacinquecento/00 Euro).

IPOTESI DI STIMA

La stima redatta si basa su alcuni presupposti indicati nella presente relazione e che qui vengono sinteticamente riportati :

- Lo stato di fatto esaminato sia regolare da un punto di urbanistico, edilizio, autorizzativo, catastale, la sua destinazione sia corretta.
- Sia corretta la proprietà, la provenienza.
- Sia privo di vincoli e servitù, limitazioni ed abusi.
- Siano validi i titoli abilitativi, edilizi.

Per procedere alla vendita dell'immobile è necessario disporre di :

- Attestato di prestazione Energetica.
- Relazione sulla regolarità edilizia che attesti la rispondenza della situazione attuale ai titoli abilitativi.

ING. MASSIMO VIVOLI

ALLEGATI :

1. Documentazione fotografica
2. Visure catastali
3. Planimetrie catastali
4. Elenco subalterni.
5. Elaborato planimetrico.
6. Estratto di mappa