



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 Scandicci località Cerbaia, Via Borro dell'Ermellino, n.c. 12.

Proprietà e provenienza

La società committente è intestataria per intero del diritto di superficie e il Comune di Scandicci è proprietario dell'area e concedente il diritto di superficie come da Convenzione ai rogiti del Segretario Generale del Comune di Scandicci Dr. Giuseppe De Lisi, del 25 giugno 2002, Rep. 12578 e Fasc. 442, Registrato a Firenze il 25 luglio 2002 al n° 255.

Descrizione

Trattasi di porzione del complesso residenziale posto in località Cerbaia, Via Borro dell'Ermellino composto da nove edifici di diverse dimensioni e piani fuori terra, e più precisamente porzione del fabbricato a forma di due U contrapposte (già denominati lotti 4 e 5) di tre piani fuori terra destinati alle residenze e con piano interrato destinato a cantine e box auto, tutti i piani sono serviti da ascensore.

L'unità immobiliare in oggetto è l'appartamento posto al piano primo con ingresso dal numero civico 12, precisamente quello a sinistra per chi sale detto vano scala, composto da quattro vani compreso la cucina oltre disimpegno, ingresso, ripostiglio e servizio igienico per circa 69,00 mq. netti, oltre a tre loggiati di diverse dimensioni per circa 14,40 mq. di superficie netta e una cantina al piano interrato di mq. 4, per complessivi mq. 88 di superficie catastale.

E' compreso il box auto posto al piano interrato e precisamente il secondo a sinistra per chi scende la rampa di accesso a detto piano, di mq. 17 netti e mq. 19 di superficie catastale.

Stato di manutenzione

Il fabbricato è di recente costruzione (completato nel 2005) con struttura in cemento armato, solai in laterizio e tamponature interne in laterizio ed esterne in muratura di mattoni finiti con intonaco civile. La costruzione alla vista sia esteriore che interna non presenta generalmente lesioni o fessurazioni, le facciate risultano in buono stato di manutenzione. L'unità immobiliare in oggetto al suo interno risulta completa e

finita con pavimentazione in gres porcellanato, l'impianto di riscaldamento è autonomo a gas.

Stato normativo

Nel vigente Regolamento Urbanistico Comunale l'immobile ricade in zona compresa nella perimetrazione del centro abitato, nel "Tessuto consolidato prevalentemente residenziale ed edifici sparsi di recente origine", sigla TR12b, denominato "P.E.E.P.1993 – Comparto di Cerbaia. Classificazione del patrimonio edilizio: "Edifici multi-piano o comunque aggregati di interesse architettonico o morfologico".

Rappresentanza catastale

Al catasto fabbricati del Comune di Scandicci le unità immobiliari sono così identificate:

per l'appartamento: nel Foglio 66, P.lla 209, Sub. 04 con i seguenti dati di classamento: Categoria A/2, Classe 4, Consistenza vani 6, superficie catastale mq.88 e Rendita catastale € 464,81. VIA BORRO DELL'ERMELLINO n. 12, piano 1 e S1, scala A, a seguito della denuncia di costituzione del 21/07/2005 n. 2292.1/2005 FI0175428 e successiva validazione del classamento del 14/07/2006 n. 15114.1/2006 FI0146347.

per il box auto: nel Foglio 66, P.lla 209, Sub. 38 con i seguenti dati di classamento: Categoria C/6, Classe 7, Consistenza mq. 17, superficie catastale mq.19 e Rendita catastale € 67,60. VIA BORRO DELL'ERMELLINO n. snc, piano S1, scala A, a seguito della denuncia di costituzione del 21/07/2005 n. 2292.1/2005 FI0175428 e successiva validazione del classamento del 14/07/2006 n. 15114.1/2006 FI0146347.

Il fabbricato che comprende l'u.i. in oggetto è stato denunciato in catasto in data 05/04/2005 con Tipo Mappale n° 84365 e con questo gli veniva assegnato il numero particellare 209 di mq. 4.754.

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

- sub. 77, vano scale A con ascensore;
- sub. 81, autoclave a comune tra le scale A e B;
- sub. 83, rampa carrabile di accesso al piano interrato e corsello a comune con tutti i box;
- sub. 84, scannafosso a comune con tutte le u.i.;
- sub. 85, resede e camminamenti a comune con tutte le u.i.

Determinazione del criterio di valutazione e stima

Per la determinazione del più 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 può stimare che il valore dell'immobile sia determinato dall'applicazione di un valore unitario rapportato alla superficie lorda dell'unità immobiliare.

Le quotazioni OMI hanno un intervallo di valori di mercato minimo e massimo per unità 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 può 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 suburbana all'esterno del centro abitato di Scandicci in località Cerbaia;
- è di recente costruzione anno 2006;
- l'Osservatorio di Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate relativa agli immobili del Comune di Scandicci nella fascia in zona R2, assegna nel periodo del secondo semestre del 2015 per unità immobiliari con destinazione a abitazioni di tipo economico con stato conservativo normale il valore di mercato variabile tra 1.800,00 e 2.500,00 €/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 € 2.100,00 €/mq.

CALCOLO							
Piano	Destinazione	Sup. netta mq.	Coeff. destinazione	Coeff. edificio	Sup. lorda mq.	Valore €/mq.	Stima €
secondo	abitazione	69,00	1,00	1,10	75,90		
secondo	logge	14,00	0,50	1,00	7,00		
interrato	cantina	4,00	0,30	1,10	1,32		
interrato	Box auto	17,00	0,50	1,10	9,35		
TOTALE					93,57	2.100,00	196.497,00

Pertanto si può affermare quindi 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 € 196.000,00 (diconsi euro centonovantaseimila).

Stato locativo

L'unità immobiliare in oggetto al momento del sopralluogo è locata alla signora Andreoli Elisa Maria nata a Pistoia il 25/02/1941, subentrante al contratto di locazione del marito Vergamini Pietro deceduto il 19/04/2008 e per questa ragione si ritiene che il valore di stima dell'immobile non libero sia ridotto di una percentuale pari al 25 %, determinandosi così un valore di € 147.000,00 (centoquarantasettemila).

Firenze, 06 giugno 2016

Ing. Marco Passaleva



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



TRIBUNALE DI FIRENZE

Oggi 20 GIU. 2016 nella Cancelleria del Tribunale di Firenze, dinanzi al cancelliere sottoscritto, è personalmente comparso l'Ing. Marco Passaleva nato a Firenze il 10/02/1955, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Firenze col n° 2256, e con studio in Firenze, via di Montalbano 1/B.

Il quale presenta la Perizia Tecnica di stima che precede, dichiarando di confermarla e ratificarla in ogni sua parte e di volerla asseverare mediante giuramento.

Ammonito a norma di legge il richiedente presta giuramento pronunciando la formula: "Giuro di aver bene e fedelmente adempiuto le funzioni affidatemi, al solo scopo di fare conoscere la verità".

Letto, confermato e sottoscritto.

Il Cancelliere

IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO
Dott. Alessandro Scuffi

Ing. Marco Passaleva