

Aggiornamento del valore attribuito all'immobile identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Scandicci al F. 66, p.lla 209 sub 22 (appartamento) e sub 68 (box auto)

Il sottoscritto arch. Oliver Zei iscritto all' Albo degli architetti della provincia di Firenze al n. 8623 su richiesta del Commissario Liquidatore della società Unica società Cooperativa di Abitazione in liquidazione ha provveduto ad aggiornare i valori economici dell'allegata perizia redatta in data 6 giugno 2016 dal perito a suo tempo incaricato Ing. Marco Passaleva alla luce dei dati rilevabili dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate ultimi disponibili, riferiti al primo semestre 2025, dopo aver verificato l'attuale stato manutentivo dell'immobile.

La Banca dati attribuisce agli immobili del Comune di Scandicci in ZONA R2 extraurbana, con riferimento al primo semestre 2025, di tipologia ABITAZIONI CIVILI, e stato conservativo NORMALE, il valore di mercato variabile fra 1.500 e 2.200 €/mq di superficie lorda.

Visto lo stato di conservazione attuale, è da ritenersi quale valore unitario di mercato più probabile dell'unità immobiliare in oggetto l'importo di 2.000 €/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	2.000,00	187.140,00

Il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare in oggetto, libera da persone e cose, è pari ad euro 187.140,00.

Tale unità immobiliare, attualmente locata con contratto scadente il 30 novembre 2027, è gravata dal vincolo permanente di destinazione alla locazione in forza delle obbligazioni derivanti dalla Convenzione stipulata fra la Cooperativa ed il Comune di Scandicci in data 25/6/2002 rep. 12.578, la quale stabilisce che il canone di locazione non può essere superiore a quello risultante dagli Accordi Territoriali sulle Locazioni scontato del 20%.

Per questa ragione si ritiene che il valore di stima debba essere ridotto di una percentuale del 20%, determinandosi così un valore di **euro 149.712**.

Firenze 12/05/2026



Arch. Oliver Zei

VERBALE DI ASSEVERAZIONE

REPUBBLICA ITALIANA

Il quattordici maggio duemilaventisei, in Firenze, piazza Cesare Beccaria n. 3 nel mio studio

14 maggio 2026

avanti a me **Dottor Niccolò Turchini, Notaio** in Firenze, iscritto al Ruolo dei Distretti Notarili di Firenze Prato e Pistoia,

è presente

- **ZEI OLIVER**, nato a Firenze il giorno 26 luglio 1983 (ZEI LVR 83L26 D612V), residente a Sesto Fiorentino, via Francesco De Sanctis n. 5, il quale dichiara di essere cittadino italiano e Architetto, iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Firenze al n. 8623. Detto comparente della cui identità personale io Notaio sono certo mi ha esibito la perizia che precede chiedendo di asseverarla con giuramento. Da me ammonito ai sensi di legge il comparente presta giuramento ripetendo la formula: "Giuro di aver bene e fedelmente adempiuto le funzioni affidatemi al solo scopo di fare conoscere la verità".

Richiesto io Notaio ho redatto il presente atto che ho letto al comparente il quale a mia domanda lo approva e con me Notaio lo sottoscrive.

Dattiloscritto in calce alla perizia che precede da persona di mia fiducia sotto mia direzione, salvo quanto appare di mia mano, con inchiostro indelebile a norma di legge occupa una pagina di un foglio.



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

[Handwritten signature]

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®