



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 Firenze, Via dei Querci n.c. 4/A.

Proprietà e provenienza

La società committente è intestataria per intero del diritto di superficie e il Comune di Firenze è proprietario dell'area e concedente il diritto di superficie come da atto pubblico di fusione per incorporazione di società cooperative ai rogiti del notaio Mario Piccinini di Firenze del 18 novembre 1996, rep. 46295 e registrato a Firenze il 22/11/1996 al n. 8138.

Descrizione

Trattasi di porzione del fabbricato posto in Firenze in Via dei Querci, costituita da unità immobiliare al piano seinterrato con destinazione magazzino per complessivi mq. 128 (attualmente utilizzato come archivio dalla società committente) con accesso indipendente dai tre sporti contigui prospicienti l'ampio resede esclusivo che si sviluppa su tre livelli per complessivi mq. 170 circa.

Stato di manutenzione

Il fabbricato è di non recente costruzione (completato nel 1979) con struttura in c.a. e tamponature interne ed esterne in laterizio finite con intonaco civile. La costruzione alla vista sia esteriore che interna non presenta generalmente lesioni o fessurazioni, le facciate e l'interno risultano in normale stato di manutenzione.

L'unità immobiliare in oggetto al suo interno risulta completa e finita con pavimentazione in gres, infissi esterni in alluminio dotata di impianto di climatizzazione.

Stato normativo

Nel vigente Regolamento Urbanistico Comunale l'immobile ricade in zona compresa nella perimetrazione del centro abitato, nell'area definita: "Ambito dell'insediamento recente" (zona B).

Rappresentanza catastale

Al catasto fabbricati del Comune di Firenze le tre unità immobiliari sono così identificate:
nel Foglio 49, P.lla 190, Sub. 501 con graffata P.lla 189, Sub. 501 (il resede esclusivo), con i seguenti dati di classamento: zona 3, Categoria C/2, Classe 5, Consistenza mq.128, superficie catastale mq.161 e Rendita catastale € 528,85, VIA DEI QUERCI 4/A, piano S1, a seguito della denuncia di variazione per frazionamento del 11/07/2011 prot. FI0214001 e successiva validazione del classamento del 11/07/2012 n. 24247.1/2012 FI0167987.

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

p.lla189 sub. 1, camminamenti, pilotis e area a verde a comune a tutti i sub.

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 periferica all'interno del centro abitato di Firenze, la costruzione risale al 1979 ed è in normale stato di manutenzione;
- l'Osservatorio di Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate relativa agli immobili del Comune di Firenze nella fascia periferica in zona D15, assegna nel periodo del secondo semestre del 2015 per unità immobiliari con destinazione a magazzino, con stato conservativo normale il valore di mercato variabile tra 800,00€/mq e 1.500,00 €/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 € 900,00 €/mq.

CALCOLO							
Piano	Destinazione	Sup. netta mq.	Coeff. destinazione	Coeff. edificio	Sup. lorda mq.	Valore €/mq.	Stima €
seminterrato	magazzino	128,00	1,00	1,10	140,80		
seminterrato	resede	170,00	0,10	1,00	17,00		
TOTALE					157,80	900,00	142.020,00

Pertanto si può affermare 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 **€ 142.000,00 (diconsi euro centoquarantaduemila).**

Stato locativo

L'unità immobiliare in oggetto al momento del sopralluogo è utilizzato dalla società committente come archivio, pertanto si intende come libero.

Firenze, 06 giugno 2016

Ing. Marco Passaleva



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



TRIBUNALE DI FIRENZE

CR 4716/16

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 al giudice la verità".

Letto, confermato e sottoscritto.

IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO
Il Cancelliere
Dot. Alessandro Scuffi

Ing. Marco Passaleva