

RELAZIONE TECNICO-DESCRITTIVA CON GIUDIZIO DI STIMA

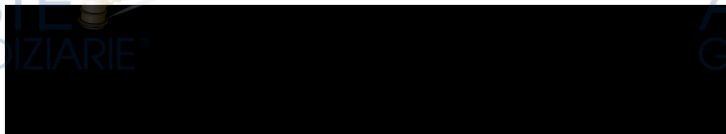
POSTI AUTO, UBICATI NEL COMUNE DI CAPRAIA E LIMITE (FI) – VIA GIUSEPPE GARIBALDI N. 6-8 – piano terreno -.

AREA URBANA, UBICATA NEL COMUNE DI CAPRAIA E LIMITE (FI) – VIA GIUSEPPE GARIBALDI N. 6-8 – piano terreno -.

Il sottoscritto Arch. Alessandra Boccherini, nata a Firenze il 15.02.1966, con studio in Pontassieve, Via F. Brunelleschi n. 5, iscritto all'Ordine degli Architetti di Firenze con n. 4805, per incarico ricevuto dal Dott. Libero Mannucci, in qualità di Commissario Liquidatore della [REDACTED], proprietaria degli immobili in oggetto, ha redatto la seguente relazione tecnica di stima.

1) PROPRIETA':

Le unità immobiliari oggetto della presente relazione sono di proprietà della:

**2) DESCRIZIONE DEI BENI:**

Trattasi di tre posti auto posti nel resede condominiale di un fabbricato per civile abitazione che si sviluppa su quattro piani fuori terra, compreso piano terreno, oltre ad un piano sottotetto.

L'accesso al fabbricato avviene dal civico 6/8 di via Giuseppe Garibaldi.

I tre posti auto scoperti si trovano in posizione prospiciente la facciata principale del fabbricato, ubicati sulla destra, per chi guarda l'edificio e precisamente, il primo, il quarto ed il sesto.

L'area urbana invece è ubicata nella parte tergale del resede, dietro il fabbricato; trattasi di una fascia molto stretta che si estende per tutta la lunghezza del resede.

ARCH. ALESSANDRA BOCCHERINI

50065 Pontassieve – Fi – Via F. Brunelleschi n° 5 tel 055/8377003

3) DESCRIZIONE CATASTALE:

I tre posti auto esterni, oggetto di stima, giustamente intestati in conto alla proprietà, risultano identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Capraia e Limite (Fi) nel foglio di mappa **17**, dalla particella n. **947**, rispettivamente ai subalterni:

- n. **548**, (categ. C/6, classe 1, cons. 12 mq e rendita euro 29,75).

- n. **550**, (categ. C/6, classe 1, cons. 12 mq e rendita euro 29,75).

- n. **553**, (categ. C/6, classe 1, cons. 12 mq e rendita euro 29,75).

L'area urbana, oggetto di stima, giustamente intestata in conto alla proprietà, risulta identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Capraia e Limite (Fi) nel foglio di mappa **17**, dalla particella n. **946**, (area urbana, cons. 82 mq).

4) SUPERFICI UTILI:

La superficie della tre unità immobiliare in oggetto è la seguente:

1 – POSTO AUTO SUB 548	MQ	12,00
2 – POSTO AUTO SUB 550	MQ	12,00
3 – POSTO AUTO SUB 553	MQ	12,00

La superficie dell'area urbana in oggetto è la seguente:

SUPERIFICIE UTILE MQ 82

5) GIUDIZIO DI STIMA:

Ai fini dell'attribuzione del più probabile valore di mercato dei beni sopradescritti si è proceduto per parametri di mercato attualmente vigenti e pertanto, nel caso specifico, si è fatto riferimento all'unità di misura della superficie utile netta.

Il valore relativo a tale parametro (metroquadro) è stato desunto dai valori effettivi di compravendita recentemente avvenute in zona e per beni analoghi in condizioni simili o comunque facilmente comparabili a quelli oggetto della presente relazione, nonché dai valori riportati nella Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare per l'anno 2023, primo semestre, pubblicati dall'Agenzia del Territorio.

Pertanto, per quanto attiene ai posti auto, vista la dimensione e la posizione, comparato l'unità immobiliare in oggetto con beni simili, oggetto di ultime contrattazioni nella zona, si può stimare una valutazione a mq di euro 400,00 (euro quattrocento/00).

PERTANTO AVREMO UN VALORE DELL' UNITA' IMMOBILIARE DI :

1 – MQ 12,00 X EURO 400,00 = EURO 4.800,00. = ARROTONTATO AD EURO 5.000,00.=

Mentre, per quanto attiene all'area urbana, trattandosi di un'esigua porzione, probabilmente non trasferita al condominio per una mera distrazione, si può considerare un valore pressochè nullo.

6) CONCLUSIONI:

Per quanto sopra espresso, il più probabile valore di mercato dei beni, oggetto di stima, di proprietà della [REDACTED] è di euro 15.000,00.= (euro quindicimila/00).

Pontassieve li, 13 Marzo 2024.

ARCH. ALESSANDRA BOCCHERINI

