

RELAZIONE TECNICO-DESCRITTIVA CON GIUDIZIO DI STIMA

GARAGE UBICATO NEL COMUNE DI MONTESPERTOLI (FI) – VIA PO N. 6 – piano seminterreno.

POSTI AUTO, UBICATI NEL COMUNE DI MONTESPERTOLI (FI) – VIA PO N. 6 – piano seminterreno.

PORZIONE DI TERRENO AGRICOLO, UBICATO NEL COMUNE DI MONTESPERTOLI (FI) – VIA PO – 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 dei seguenti beni:

- Un garage con annessa cantina, ubicato nel piano seminterrato di un fabbricato in linea per civile abitazione composto da 16 appartamenti e 16 garage. Il garage è il terzo sulla destra, entrando nella rampa condominiale.
- 6 posti auto scoperti, posti nell'area antistante la rampa di accesso ai garage, ubicati sulla destra del fabbricato, per chi guarda l'edificio, e sono dal secondo al settimo posto auto presente nell'area.

ARCH. ALESSANDRA BOCCHERINI

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

1

Il terreno agricolo invece è ubicato nella parte tergale del fabbricato, a quota inferiore rispetto al piano di sviluppo degli appartamenti, ma presumibilmente alla quota delle cantine; trattasi di una fascia di forma triangolare che si estende per tutta la lunghezza del fabbricato per una superficie complessiva di mq 667. Inoltre è presente un'altra porzione di terreno, di forma irregolare, staccata dal fabbricato, posta lungo la via di accesso, sul lato sinistro, per una superficie di circa 269 mq.

Occorre precisare che parte di questa superficie, di fatto, è stata inglobata nelle proprietà limitrofe, in particolare, porzione della particella n. 269 è stata annessa al resede della particella n. 348, e le porzioni di terreno identificate dalle particelle n. 371 e n. 372 risultano inglobate nella proprietà limitrofa identificata dal sub 507 della particella n. 334.

3) DESCRIZIONE CATASTALE:

Il garage e l'annessa cantina, oggetto di stima, giustamente intestati in conto alla proprietà, risultano identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Montespertoli (Fi) nel foglio di mappa **44**, dalla particella n. **334**:

- sub **19**, (categ. C/6, classe 5, cons. 32 mq, Super. Cat. 36 mq e rendita euro 94,20).

I sei posti auto esterni, oggetto di stima, giustamente intestati in conto alla proprietà, risultano identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Montespertoli (Fi) nel foglio di mappa **44**, dalla particella n. **334**, rispettivamente ai subalterni:

- n. **33**, (categ. C/6, classe 2, cons. 14 mq e rendita euro 26,03).

- n. **34**, (categ. C/6, classe 2, cons. 14 mq e rendita euro 26,03).

- n. **35**, (categ. C/6, classe 2, cons. 14 mq e rendita euro 26,03).

- n. **36**, (categ. C/6, classe 2, cons. 14 mq e rendita euro 26,03).

- n. **37**, (categ. C/6, classe 2, cons. 14 mq e rendita euro 26,03).

- n. **38**, (categ. C/6, classe 2, cons. 14 mq e rendita euro 26,03).

Il terreno agricolo, oggetto di stima, giustamente intestata in conto alla proprietà, risulta identificata al Catasto Terreni del Comune di Montespertoli (Fi) nel foglio di mappa **44**, dalle particelle:

PORZIONE UBICATA IN PROSSIMITÀ DEL FABBRICATO:

- n. **350** (qualità Vigneto, Classe 3, superficie 6 mq e redditi: dom. euro 0,02; agrario 0,02);

- n. **351** (qualità Vigneto, Classe 3, superficie 16 mq e redditi: dom. euro 0,07; agrario 0,07);
- n. **352** (qualità Vigneto, Classe 3, superficie 22 mq e redditi: dom. euro 0,09; agrario 0,09);
- n. **353** (qualità Vigneto, Classe 3, superficie 39 mq e redditi: dom. euro 0,16; agrario 0,16);
- n. **354** (qualità Vigneto, Classe 3, superficie 49 mq e redditi: dom. euro 0,20; agrario 0,20);
- n. **355** (qualità Vigneto, Classe 3, superficie 78 mq e redditi: dom. euro 0,32; agrario 0,32);
- n. **356** (qualità Vigneto, Classe 3, superficie 88 mq e redditi: dom. euro 0,36; agrario 0,36);
- n. **357** (qualità Vigneto, Classe 3, superficie 167 mq e redditi: dom. euro 0,69; agrario 0,69);
- n. **358** (qualità Vigneto, Classe 3, superficie 16 mq e redditi: dom. euro 0,07; agrario 0,07);
- n. **359** (qualità Vigneto, Classe 3, superficie 11 mq e redditi: dom. euro 0,05; agrario 0,05);
- n. **360** (qualità Vigneto, Classe 3, superficie 11 mq e redditi: dom. euro 0,05; agrario 0,05);
- n. **361** (qualità Vigneto, Classe 3, superficie 11 mq e redditi: dom. euro 0,05; agrario 0,05);
- n. **362** (qualità Vigneto, Classe 3, superficie 11 mq e redditi: dom. euro 0,05; agrario 0,05);
- n. **363** (qualità Vigneto, Classe 3, superficie 11 mq e redditi: dom. euro 0,05; agrario 0,05);
- n. **365** (qualità Vigneto, Classe 3, superficie 01 mq e redditi: dom. euro 0,01; agrario 0,01);
- n. **366** (qualità Vigneto, Classe 3, superficie 01 mq e redditi: dom. euro 0,01; agrario 0,01);
- n. **367** (qualità Vigneto, Classe 3, superficie 11 mq e redditi: dom. euro 0,05; agrario 0,05);
- n. **368** (qualità Vigneto, Classe 3, superficie 04 mq e redditi: dom. euro 0,02; agrario 0,02);
- n. **371** (qualità Semin. Arbor., Classe 3, superficie 94 mq e redditi: dom. euro 0,29; agrario 0,15);
- n. **372** (qualità Semin. Arbor., Classe 3, superficie 20 mq e redditi: dom. euro 0,06; agrario 0,03).

PORZIONE UBICATA IN PROSSIMITÀ DELLA VIABILITÀ:

- n. **269** (qualità Semin. Arbor., Classe 3, superficie 269 mq e redditi: dom. euro 0,83; agrario 0,42).

4) SUPERFICI UTILI:

La superficie del garage e della cantina in oggetto è la seguente:

1 – GARAGE SUB 19 MQ 32,00

La superficie delle sei unità immobiliari in oggetto è la seguente:

1 – POSTO AUTO SUB 33 MQ 14,00

2 – POSTO AUTO SUB 34 MQ 14,00

3 – POSTO AUTO SUB 35 MQ 14,00

4 – POSTO AUTO SUB 36 MQ 14,00

5 – POSTO AUTO SUB 37 MQ 14,00

ARCH. ALESSANDRA BOCCHERINI

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

6 – POSTO AUTO SUB 38 MQ 14,00

La superficie complessiva del terreno in oggetto è la seguente:

SUPERIFICIE UTILE MQ 936

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, vista la dimensione e la posizione, comparato l'immobile in oggetto con beni simili, oggetto di ultime contrattazioni nella zona, si può stimare una valutazione a mq di euro 750,00 (euro settecentocinquanta/00) per il garage e di euro 350,00 (euro trecentocinquanta/00) per il posto auto.

Per quanto riguarda invece il terreno, essendo ubicato in area urbanizzata, non si può stimare come terreno agricolo ma come area urbana, in quanto giardino di pertinenza delle limitrofe abitazioni. Tuttavia, vista la conformazione non pianeggiante e la dimensione contenuta ed irregolare, si può stimare una valutazione a mq di euro 10,00 (euro diecimila/00).

PERTANTO AVREMO UN VALORE DEL GARAGE DI :

1 – MQ 32,00 X EURO 750,00 = EURO 24.000,00. =

PERTANTO AVREMO UN VALORE DEL POSTO AUTO DI :

1 – MQ 14,00 X EURO 350,00 = EURO 4.900,00. = ARROTONDATO IN EURO 5.000,00

PERTANTO AVREMO UN VALORE DEL POSTO AUTO DI :

1 – MQ 936,00 X EURO 10,00 = EURO 9.360,00. = ARROTONDATO IN EURO 10.000,00

ARCH. ALESSANDRA BOCCHERINI

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

6) CONCLUSIONI:

Per quanto sopra espresso, il più probabile valore di mercato dei beni, oggetto di stima di proprietà della

Pontassieve lì, 13 Marzo 2024.

ARCH. ALESSANDRA BOCCHERINI

