



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, Via del Molin Nuovo, n.c. 22, 24 e 26.

Proprietà e provenienza

La società committente è intestataria della quota pari a 60/100 dell'intero del diritto di proprietà a seguito dell'atto di compravendita ai rogiti del notaio Massimo Palazzo del 28 febbraio 2003, Rep. 42100/6140, registrato a Firenze il 04/03/2003 al n. 607, trascritto presso l'ufficio del Territorio di Firenze il 06/03/2003 al n. 5956 reg.part..

Descrizione

Trattasi di porzione del fabbricato posto in Scandicci in Via del Molin Nuovo di un solo piano fuori terra, e precisamente l'unità immobiliare al piano terreno con destinazione negozio (ma utilizzato come ufficio dal Comune di Scandicci) e con ingresso dai tre sporti contigui contraddistinti dai numeri civici 22, 24 e 26 di detta via.

L'u.i. è composta da un ampio locale di forma rettangolare di circa mq. 106 netti oltre un ufficio di mq. 11 e due servizi igienici per complessivi 5 mq., il negozio ha superficie netta mq. 122 e lorda 134.

Stato di manutenzione

Il fabbricato è di recente costruzione (completato nel 2010) con struttura muratura mista e tetto a falde in legno e laterizio, tamponature interne 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 buono stato di manutenzione.

L'unità immobiliare in oggetto al suo interno risulta completa e finita con pavimentazione in cotto, infissi esterni in legno, 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: "tessuti storici ed edificati sparsi storicizzati, ambito perifluviale; aree già vulnerate da fenomeni di esondazione e soggette a rischio idraulico"; manufatto antico di ingegneria idraulica.

Rappresentanza catastale

Al catasto fabbricati del Comune di Scandicci l'unità immobiliare è così identificata:

nel Foglio 17, P.III 1, Sub. 507 con i seguenti dati di classamento: Categoria C/1, Classe 6, Consistenza mq.122, superficie catastale mq.134 e Rendita catastale € 3.654,45 VIA DEL MOLIN NUOVO 22, 24 e 26, piano T, a seguito della denuncia di costituzione del 31/07/2009 prot. FI0256620 per ultimazione di fabbricato urbano e successiva validazione del classamento del 31/07/2010 n. 20646.1/2010 FI0225070.

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

sub. 514, resede 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 semicentrale del capoluogo all'interno del centro abitato di Castelfiorentino;
- è di recente costruzione anno 2010;
- l'Osservatorio di Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate relativa agli immobili del Comune di Scandicci nella fascia centrale in zona B3, assegna nel periodo del secondo semestre del 2015 per unità immobiliari con destinazione a negozio, ma utilizzato ufficio con stato conservativo normale il valore di mercato variabile tra 2.000,00 e 2.800,00 €/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 € 2.600,00 €/mq

CALCOLO							
Piano	Destinazione	Sup. netta mq.	Coeff. destinazione	Coeff. edificio	Sup. lorda mq.	Valore €/mq.	Stima €
terreno	ufficio	122,00	1,00	1,10	134,20		
TOTALE					134,20	2.600,00	348.920,00

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 **€ 349.000,00 (diconsi euro trecentoquarantanovemila)**.

Stato locativo

L'unità immobiliare in oggetto al momento del sopralluogo è in comodato gratuito al Comune di Scandicci pertanto è da ritenersi ragionevole che il bene sia acquisito dal medesimo Comune che lo occupa; in questo caso si ritiene che il valore dell'immobile non libero possa essere ridotto di una percentuale pari al 25%, determinandosi così un valore pari ad **€ 261.750,00 (diconsi duecentosessantunoseptecentocinquanta)**

Firenze, 06 giugno 2016

Ing. Marco Passaleva

