

DUCCIO CHIMENTI
architetto

**RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA CIRCA IL VALORE DI MERCATO DEL BENE IMMOBILE POSTO A
CALENZANO (FI) – ZONA P.E.E.P. N.4 COMPARTO “IL CHIOSINA”
LOTTO “D”**

**CIVILE ABITAZIONE POSTA AL CIVICO N° 123 VIA SANDRO PERTINI, PIANO PRIMO
IDENTIFICATIVI CATASTALI F. 66, PARTICELLA 1972, SUB. 05**

**BOX AUTO POSTO IN VIA SANDRO PERTINI N°123, PIANO INTERRATO
IDENTIFICATIVI CATASTALI F. 66, PARTICELLA 1972, SUB. 28**

**BOX AUTO POSTO IN VIA SANDRO PERTINI N°123, PIANO INTERRATO
IDENTIFICATIVI CATASTALI F. 66, PARTICELLA 1972, SUB. 30**

COMMITTENTE: UNICA SOCIETA' DI ABITAZIONE IN LIQUIDAZIONE COATTA AMMINISTRATIVA

TECNICO INCARICATO: ARCH. DUCCIO CHIMENTI



50137 FIRENZE - Via del Salviatino, n° 14 - Tel. 055/6540556– Fax 055/611574
Email: duccio.chimenti@tin.it PEC: duccio.chimenti@pec.architettifirenze.it
Partita I.V.A. 05233970481 - Codice Fiscale: CHM DCC 68R08 D612K

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

PREMESSA

Il sottoscritto:

Arch. Duccio Chimenti, con studio professionale in Firenze, Via del Salviatino 14, Tel. 055.605161 Fax. 055.611574 email: ducciochimenti@pec.architettifirenze.it, iscritto all'ordine degli Architetti di Firenze al n° 5483, è stato incaricato dall'Avv. Carlo Bossi, nella qualità di commissario liquidatore di UNICA Soc. in liquidazione coatta amministrativa D.M. 521 del 22/10/2015 di procedere alla redazione di perizia valutativa giurata dell'immobile di seguito indicato.

Esperiti tutti gli accertamenti ritenuti necessari, limitatamente a quelli risultati possibili (escludendo la verifica della conformità urbanistica), ed elaborati i dati raccolti e la documentazione fornita dalla committenza, è stato redatta la stima.

OGGETTO DELLA STIMA

Il bene immobile oggetto della presente relazione di stima è costituito da un'unità immobiliare di civile abitazione facente parte di edificio in linea a quattro piani con pianta a forma rettangolare.

L'edificio, e le relative pertinenze, nel quale si trova l'unità immobiliare in oggetto, fa parte dell'intervento P.E.E.P. n.4 comparto "Il Chiosina" nel Comune di Calenzano (FI).

L'appartamento in questione è collocato al piano primo del civico 123 di Via Sandro Pertini, mentre le cantine e il box auto sono collocati al piano interrato. L'accesso carrabile è da Via Sandro Pertini, percorrendo la strada interna di distribuzione l'accesso pedonale avviene dal gruppo scale condominiale.

TITOLARITA'

I beni immobiliari oggetto di stima risultano di proprietà di "UNICA - S.C. A R.L. con sede in FIRENZE (FI) C.F. 01131810481"

SOPRALLUOGO

In data 07 Aprile 2016 il sottoscritto ha effettuato i necessari sopralluoghi, assistito dal personale incaricato dalla committenza, per prendere visione dei beni oggetto della presente stima.

Nell'occasione sono stati confrontati con lo stato dei luoghi i dati e la documentazione messa a disposizione della proprietà e/o dai suoi delegati.

DATA DELLA STIMA

La valutazione della presente stima si riferisce alla consistenza del bene così come riportata negli allegati, ed è riferita alla data del 30 Maggio 2016.

PARTI COMUNI

Si da atto che alle unità immobiliari suddette compete la comproprietà pro-quota dei beni comuni non censibili riportati nell'elaborato planimetrico e nell'elenco subalterni allegati alla presente.

CARATTERISTICHE DEI BENI

Come detto in premessa, l'unità immobiliare oggetto della stima fa parte di un edificio a destinazione residenziale di recente costruzione realizzato nell'ambito del PEEP denominato "Il Chiosina" a Calenzano ed in particolare nel Lotto "D".

L'immobile è situato in una zona di espansione dell'aggregato urbano, a circa un chilometro e mezzo dal centro di Calenzano, ed è inserito in un contesto residenziale di medio pregio.

L'unità immobiliare ubicata al piano primo è collegata alla scala posta centralmente all'edificio che, accedendo dal civico 123 su via Sandro Pertini, si trova sulla sinistra della piazzetta privata interna.

L'unità immobiliare occupa l'intera ala Nord-Est del piano primo ed è composta da ingresso/soggiorno, zona pranzo, zona cottura e un disimpegno che distribuisce tre bagni e cinque camere da letto. L'alloggio ha quattro logge tre delle quali accesul fronte Nord-Est e una sul fronte Sud-Ovest.

Fano parte dell'u.i. anche due cantine posta al piano interrato (la terza e la quarta sulla sinistra percorrendo il corridoio di distribuzione con accesso dalla scala condominiale).

Oggetto della stima sono anche due box pertinenziali collocati al piano interrato con accesso dalla strada privata di distribuzione interna con accesso da Via Sandro Pertini. I box sono il quarto ed il sesto sulla destra percorrendo il tratto parallelo all'edificio del corsello di distribuzione.

La struttura dell'edificio di cui fa parte detta unità abitativa, è stata realizzata con struttura portante in cemento armato del tipo a telaio.

I solai sono stati realizzati in latero-cemento mentre quello soprastante l'autorimessa è del tipo a lastre in cls. prefabbricate.

I tamponamenti esterni e le tramezzature, sono state realizzate in laterizio forato: quelle esterne sono del tipo a cassetta con interposto idoneo coibente acustico e termico, mentre le tramezzature sono del tipo tradizionale in forato leggero.

Le murature di separazione tra alloggi sono state realizzate con laterizio a cassetta con interposto idoneo isolante acustico.

Le finiture sono del tipo tradizionale: intonaci civili interni/esterni, pavimenti in gres porcellanato e/o similari, rivestimenti di bagni e cucine sono piastrellati con gres porcellanato.

Gli infissi sono in legno con vetro camera isolante sia dal punto di vista termico che acustico.

La copertura dell'edificio è del tipo a doppia falda con manto di finitura in lamiera di metallo verniciata.

CONTESTO DI ZONA, SERVIZI, STATO DEI BENI

Le unità immobiliari oggetto di stima fanno parte di un fabbricato a destinazione residenziale, posto in zona residenziale di espansione della città di Calenzano, servita da servizi pubblici nelle vicinanze.

Le unità immobiliari sono in buono stato di manutenzione in quanto ultimate nel novembre 2003.

METODOLOGIA DI VALUTAZIONE

La valutazione è volta ad individuare il più probabile valore di mercato del bene; tale ricerca assume come proprio il principio di ordinarietà nel tempo e nel luogo (permanenza delle condizioni) e il principio di omogeneità.

Il procedimento di stima che verrà adottato per determinare il valore del bene sarà quello cosiddetto sintetico che prende in considerazione l'insieme di tutti i parametri sinteticamente e direttamente rilevabili sul mercato: il prezzo (confronto diretto).

- PROCEDIMENTO SINTETICO

Il procedimento sintetico consiste nell'individuare la scala dei prezzi di mercato per fabbricati simili sulla quale successivamente effettuare la comparazione.

Per addivenire al più probabile valore di mercato adottando questo tipo di procedimento è stata eseguita un'accurata indagine di mercato, anche attraverso la consulenza di professionisti del settore, ed è stato analizzato un campione sufficiente di beni omogenei, simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche a quelli per cui si richiede la presente stima, che sono stati oggetto di recenti stime e/o compravendite.

Per la valutazione sono stati, inoltre, presi a riferimento i valori del mercato immobiliare e l'indice dei prezzi indicati negli studi di settore come l'"Osservatorio sul mercato immobiliare" dell'Agenzia delle Entrate o delle più diffuse piattaforme informatiche di vetrine immobiliari.

La quantificazione delle consistenze e delle superfici commerciali delle unità immobiliari oggetto di stima è stata determinata analiticamente dalla documentazione tecnica messa a disposizione dalla committenza.

Le superfici sono state verificate a campione dallo scrivente in occasione del sopralluogo, mentre i coefficienti di ragguaglio per le superfici accessorie, sono stati desunti dal manuale della banca dati dell'osservatorio del mercato immobiliare dell'agenzia del territorio.

La valutazione di stima effettuata, nonostante sia stata determinata attraverso l'applicazione di valori unitari alla consistenza del bene, è da intendersi a corpo e non a misura.

I risultati ottenuti sono stati confrontati con i valori di mercato attuali, per immobili simili come consistenza, caratteristiche e localizzazione, e sono stati ritenuti congrui.

La valutazione peritale è stata condotta nel presupposto che le attestazioni di conformità e le certificazioni di esecuzione a regola dell'arte, le certificazioni, le dichiarazioni e quanto altro previsto dall'attuale normativa siano presenti ed in possesso della committenza.

Ovvero, nel caso in cui non fossero disponibili, si ritiene comunque che la loro regolarizzazione non comporti oneri economici o ritardi di qualsivoglia natura nella procedura avviata.

Comunque ogni eventuale maggior onere o costo anche connesso ad eventuali adeguamenti che si rendessero necessari, concessioni, autorizzazioni o altra pratica edilizia non sono compresi nella presente valutazione di stima e qualora fossero necessari saranno da considerarsi a parte.

DETERMINAZIONI SUPERFICI LORDE

La committenza ha consegnato le planimetrie catastali, e le planimetrie allegate ai progetti licenziati.

Il sottoscritto, nel corso dei sopralluoghi, ha verificato la conformità dei luoghi, con misure a campione, alle planimetrie consegnate e reperibile all'ufficio de territorio.

Alle superfici rilevabili sono stati applicati coefficienti di riduzione, a seconda della tipologia delle superfici, al fine di avere una superficie ragguagliata alla quale applicare il più probabile valore di mercato stimato.

TIPOLOGIA		superficie commerciale	coefficiente	superficie ragguagliata
Alloggio N.D.05/07	Alloggio Sub. 05	158,80		158,80
Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare	superficie scoperta (giardini e cortili)			
	fino alla superficie della u.i.	0	10%	0,00
	oltre la superficie della u.i.	0	2%	0,00
	balconi, terrazzi, similari	23,50		
	fino a 25 mq	23,50	30%	7,05
	quota parte oltre i 25 mq	0	10%	0,00
Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare	pertinenze accessorie (Cantine)	14,50		
	direttamente comunicanti alla u.i.	0	50%	0,00
	non direttamente comunicanti alla u.i.	14,50	25%	3,60
SUPERFICIE COMPLESSIVA RAGGUAGLIATA APPARTAMENTO				169,45
box auto Sub.28	box auto	14,00		14,00
box auto Sub.30	box auto	14,00		14,00
Posto auto	Superficie reale			
	posto auto coperto	0	60%	0,00
	posto auto esterno	0	40%	0,00
SUPERFICIE COMPLESSIVA RAGGUAGLIATA POSTI AUTO				28,00

GIUDIZIO RIEPILOGATIVO DI MERITO

L'immobile oggetto di stima risulta costruito in epoca recente, la comunicazione di fine lavori è del 14/11/2003.

Stando alle risultanze del sopralluogo effettuato, tenuto conto dell'epoca di costruzione ed in considerazione del livello di finiture dell'immobile e in particolare dell'u.i. in analisi (finiture interne, esterne e condominiali), delle dotazioni impiantistiche e delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche si può ragionevolmente affermare che lo stato di conservazione del bene è di livello buono.

ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE

Si riportano qui di seguito le quotazioni riportate nella banca dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, per il primo semestre 2015 (ultimo aggiornamento disponibile alla data in cui è stata redatta la presente), per il Comune di Calenzano per l'area in cui ricade l'immobile:

ASTE GIUDIZIARIE®

Home | Contatti | Mappa del sito | RSS | English | Area Riservata ▼

Cerca: Vai Segui anche su:  

L'Agenzia Il tuo profilo fiscale Cosa devi fare Strumenti Documentazione Servizi online

Ti trovi in: Home - Documentazione - Osservatorio del Mercato Immobiliare - Banche dati - Quotazioni immobiliari - Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2015 - Semestre 2

Provincia: FIRENZE
Comune: CALENZANO
Fascia/zona: Centrale/CAPOLUOGO
Codice di zona: B2
Microzona catastale n.: 0
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1700	2500	L	6,4	9,4	N
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1600	2100	L	6	7,9	N
Box	NORMALE	1100	1500	L	4,8	6,5	N
Ville e Villini	NORMALE	2500	3200	L	8,2	10,5	N

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N/S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

N.B.: le quotazioni desunte dall'archivio Agenzia del Territorio fanno riferimento a quotazioni di beni immobiliari comparabili, siti nella zona, oggetto di transazioni avvenute nel semestre precedente ed aventi caratteristiche simili a quelle oggetto di valutazione. In caso di mancanza di tali dati, sono stati utilizzati i valori rilevati da indagini di mercato.

50137 FIRENZE - Via del Salvatino, n° 14 - Tel. 055/6540556- Fax 055/611574

Email: duccio.chimenti@tin.it PEC: duccio.chimenti@pec.architettifirenze.it

Partita I.V.A. 05233970481 - Codice Fiscale: CHM DCC 68R08 D612K

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Tenuto conto che le quotazioni variano in base all'andamento del mercato immobiliare e delle tendenze degli investitori, le valutazioni tengono conto inoltre della distanza dalle principali vie di comunicazione, della tipologia, della morfologia e dell'accessibilità dei luoghi.

Tenuto conto di quanto sin qui detto possiamo assumere i parametri di riferimento per le quotazioni dei beni immobili oggetto di stima, i valori di seguito riportati:

Tipologia	Stato Conservativo	Valore di mercato adottato
Abitazioni civili	Normale	€/mq 2.000,00
Box	Normale	€/mq 900,00

NOTE CONCLUSIVE SULLE STIME DEL VALORE PIU' PROBABILE

La valutazione del più probabile valore dei beni in oggetto è stata definita, sulla base delle ipotesi precedentemente formulate, non tiene conto delle eventuali passività esistenti ed è riferita all'ipotesi che i beni immobiliari rientrino nella piena proprietà e disponibilità della Cooperativa, con riferimento allo stato di fatto in cui si trovano.

Ciò premesso il valore di stima, determinato applicando il valore unitario alla superficie ragguagliata, è il seguente:

- Alloggio:

- o Superficie ragguagliata = 169,45 mq
- o Stima valore unitario = 2.000,00 €/mq

Valore di stima = 338.900,00 €

- Box:

- o Superficie ragguagliata = 28,00 mq
- o Stima valore unitario = 900,00 €/mq

Valore di stima = 25.200,00 €

Per un valore totale di stima arrotondato pari ad euro 365.000,00

Nel caso in cui l'immobile, al momento della vendita, risultasse occupato in forza di un contratto di affittato o con qualsiasi altra forma di contratto, si ritiene congruo applicare una riduzione de valore pari al 20%.

Pertanto si avrà:

TOTALE VALORE DI STIMA € 365.000,00 x 0,80 = € 292.000,00 VALORE IMMOBILE LOCATO



NOTE VINCOLANTI PER LE SUDETTE IPOTESI DI STIMA

In data 28 novembre 2000 è stata sottoscritta con atto ai rogiti del Segretario Generale del Comune di Calenzano, Dott.ssa Rita Milaneschi, Rep. n. 4.639 una Convenzione con l'Amministrazione comunale di Calenzano per la cesione in proprietà dei lotti edilizi del PEEP n.4 "Il Chiosina" Lotti "C" e "D", integrata con scrittura privata in data 30 maggio 2003 Rep. 4.464.

Si precisa che è escluso dalla stima ogni eventuale oneri (quale ad esempio leasing, mutui, oneri di urbanizzazione da corrispondere all'A.C. e/o opere di urbanizzazione ancora da completare, spese per la commercializzazione ecc..). Sono anche esclusi eventuali ulteriori oneri connessi a vincoli, ipoteche o per la cancellazione di trascrizioni pregiudizievoli gravanti sui beni, azioni giudiziarie ecc..

In merito alle unità immobiliari prese in esame, si chiarisce che la presente valutazione:

- È riferita a beni nello stato di fatto in cui si trovano, assunti, in ipotesi, ai fini della presente perizia, come regolari sotto il profilo catastale, urbanistico, autorizzativo, della destinazione d'uso, della provenienza, della titolarità e dei titoli di proprietà, ecc.. ed esenti da vincoli, servitù, limitazioni, da abusi od irregolarità edilizie;
- È eseguita nell'ipotesi che esista una piena corrispondenza fra i titoli abilitativi, edilizi e di conformità rilasciati dagli Enti competenti e lo stato di fatto.

Al momento dell'alienazione del bene sarà necessario disporre di Attestato di Prestazione energetica (APE) ai sensi del decreto legislativo 19/08/2005, n. 192, articolo 6, come riscritto dalla L 90/2013 e dal DL 145/2003. (oltre ad eventuali norme regionali più restrittive).

Inoltre sarà necessario dotarsi di Relazione di Regolarità Edilizia, sottoscritta da un tecnico abilitato, che certifichi la corrispondenza dei titoli abilitativi con lo stato dei luoghi e che quindi attesti la piena commerciabilità del bene.

Firenze 30/05/2016

Arch. Duccio Chimenti

Allegati:

- Planimetria Catastale
- Visura Catastale
- Documentazione fotografica
- Elaborato Planimetrico
- Elenco Subalterni
- Estratto di Mappa