PASSALEVA ASSOCIATI
ARCHITETTI ED INGEGNERI
MARCO PASSALEVA INGEGNERE
MICHELE PASSALEVA ARCHITETTO

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 Castelfiorentino Via Piazza Eduardo De Filippo, n.c. 9.

Proprietà e provenienza

La società committente è intestataria per intero del diritto di superficie e il Comune di Castelfiorentino è proprietario dell'area e concedente il diritto di superficie come da Convenzione ai rogiti del notaio Fabrizio Riccardo Frediani del 23 dicembre 1996, Rep. 19542 e Racc. 8239, Registrato a Empoli il 10 gennaio 1997 al n° 0161 serie T.

Descrizione

Trattasi di porzione del complesso residenziale posto in piazza E. De Filippo composto da un fabbricato di quattro piani fuori terra con al piano terreno negozi e autorimesse, e nei tre piani soprastanti residenze.

L'unità immobiliare in oggetto è un negozio al piano terreno con ingresso dal numero civico 9, di forma quadrata e dotato di servizio igienico con antibagno, prospicente la piazza e precisamente il secondo da sinistra dei sei esistenti sullo stesso lato, di circa 96,00 mq. netti complessivi e 102 mq. di superficie catastale.

A comune tra tutti i negozi e gli ingressi ai piani superiori sullo stesso lato della piazza è il camminamento pedonale coperto da loggiato lungo questo lato della piazza, gravato da servitù di uso pubblico e compreso tra i B.C.N.C.

Stato di manutenzione

Il fabbricato è di recente costruzione (completato nel 2006) con struttura in cemento armato, solai in lastre predalles e tamponature interne in laterizio ed esterne in muratura di mattoni sodi a faccia vista. La costruzione alla vista sia esteriore che interna non presenta generalmente lesioni o fessurazioni, le facciate risultano in normale stato di manutenzione.

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

L'unità immobiliare in oggetto al suo interno al momento del sopralluogo risulta completa di finiture, impianti ed infissi.

Stato normativo

Nel vigente Regolamento Urbanistico Comunale l'immobile ricade in zona TP "Tessuto urbano omogeneo da piano attuativo", in corso di esecuzione.

Rappresentanza catastale

Al catasto fabbricati del Comune di Castelfiorentino l'unità immobiliare è identificata nel Foglio 52, P.lla 619, Sub. 92 con i seguenti dati di classamento: Categoria C/1, Classe 5, Consistenza mq. 96, superficie catastale mq.102 e Rendita catastale € 1.651,01. PIAZZA EDUARDO DE FILIPPO n. 9, piano terreno, a seguito della denuncia di costituzione del 21/11/2006 n. 2956.1/2006 FI0255703.

Il fabbricato che comprende l'u.i. in oggetto è stato denunciato in catasto in data 02/08/2006 con Tipo Mappale n° 159333 e con questo gli veniva assegnato il numero particellare 619 di mq. 4.437.

Oltre le parti condominiali per legge e consuetudine tra i Beni Comuni Non Censibili il loggiato identificato nel Foglio 52, P.lla 619, Sub. 102 BCNC – Loggiato a comune ai sub. 87, 88, 89, 90, 501, 92, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38 e 39.

Si fa presente che i dati catastali, sono corretti e corrispondenti agli intestatari e che la planimetria catastale corrisponde allo stato dei luoghi, ai sensi dell'art.19 comma 14 del D.L. N°78/2010.

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 quindi 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

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

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;
- recente costruzione (anno 2006);
- l'Osservatorio di Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate relativa agli immobili del Comune di Castelfiorentino nella fascia centrale in zona B3, assegna nel periodo del primo semestre del 2015 per unità immobiliari con destinazione a negozi con stato conservativo normale il valore di mercato variabile tra 1.100,00 e 1.900,00 €/mq;
- i valori di mercato riscontrabili attualmente in compravendite di immobili similari di egual destinazione ed ubicazione corrispondono a circa 800/1.000 €/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 € 800,00 €/mq.

CALCOLO							
Piano	***Destinazione***	***Sup. netta mq.***	***Coeff. destinazione***	***Coeff. edificio***	***Sup. lorda mq.***	***Valore €./mq.***	***Stima €.***
terreno	*negozio*	*96,00*	*1,00*	*1,10*	*105,60*		
				TOTALE	***105,60***	***800,00***	***84.480,00***

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 **€ 84.000,00 (diconsi euro ottantaquattromila).**

Stato locativo

L'unità immobiliare in oggetto al momento del sopralluogo è libera.

Firenze, 06 giugno 2016

Ing. Marco Passaleva

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

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

n. 4412/16

TRIBUNALE DI FIRENZE

Oggi 13 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 la verità".

Letto, confermato e sottoscritto.

Il Cancelliere

FUNZIONARIO
Dott. EMANUELE DI GIROLAMO

TRIBUNALE ORDINARIO DI FIRENZE

Ing. Marco Passaleva

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