



RELAZIONE DI PERIZIA DI STIMA VALORI IMMOBILIARI



COMMITTENTE: UNICA SOCIETA' DI ABITAZIONE IN LIQUIDAZIONE COATTA AMMINISTRATIVA

TECNICO INCARICATO: GEOM. LAPO BIFFOLI



**UNITA IMMOBILIARI SITA IN COMUNE DI GEVE IN CHIANTI, PROVINCIA FIRENZE, VIA DELLA
FRATELLANZA N° 2, E PIU' PRECISAMENTE**



**POSTO AUTO SCOPERTO AL CIVICO N° 2, PIANO INTERRATO, IDENTIFICATIVI CATASTALI F. 104,
PARTICELLA 1057, SUB. 42**



LAPPO BIFFOLI
GEOMETRA



PREMESSA

Il sottoscritto:

Geom. Lapo Biffoli, con studio professionale in Bagno a Ripoli (FI), via Di Lappeggi n° 66, tel. 055/5321004, email lapo.biffoli@geopec.it, iscritto al collegio dei Geometri di Firenze al n° 4297/13;

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, perizia redatta ai fini della vendita mediante asta pubblica.

Sulla base di tutti i dati e della documentazione fornita dalla committenza e dei documenti ricercati, dei sopralluoghi effettuati, delle notizie ricavate, della personale conoscenza del mercato immobiliare, il sottoscritto è in grado di redigere la seguente relazione.

AVVERTENZE, ASSUNZIONI E LIMITI DELLO STUDIO DI VALUTAZIONE

I risultati esposti nella presente relazione si basano sui presupposti e sui limiti di seguito indicati, di cui si informano ed avvertono espressamente sin d'ora tutti i fruitori dello studio, onde permettere un uso appropriato ed un utilizzo consono all'intenzione del redattore.

Il sottoscritto ha agito in qualità di consulente indipendente e le conclusioni di valore alle quali è pervenuto non sono state in alcun modo condizionate dall'onorario che verrà richiesto. Tutti i dati e le informazioni fornite al sottoscritto sono stati assunti come attendibili.

Lo scrivente è stato esonerato dall'espletamento di specifici accertamenti su misurazioni delle reali consistenze, regolarità urbanistiche, eventuali diritti di terzi, servitù od altri vincoli esistenti sui beni oggetto della valutazione peritale.

La valutazione peritale prescinde da ogni altro aspetto, diretto o indiretto, non facente parte dell'incarico di valutazione di stima a corpo (e non a misura) in oggetto.

Se non indicato altrimenti nella relazione di stima, si è presunto che i titoli di proprietà siano validi ed efficaci, esercitabili e trasferibili senza alcun vincolo e che non esista violazione del diritto di proprietà altrui, né sconfinamenti.

La presente stima può essere utilizzata esclusivamente per la finalità in essa indicata e non è valida per nessuna altra finalità.

Il possesso della presente relazione, in originale o copia, non dà diritto di renderla pubblica; nessuna parte della relazione (in particolare né le conclusioni, né la firma o l'identità del redattore che l'ha sottoscritta, né l'iscrizione al collegio professionale) può essere divulgata a terzi, attraverso prospetti, pubblicità, relazione, notizia od altri mezzi di comunicazione senza il consenso scritto del sottoscritto.

Il sottoscritto rimane sollevato da ogni responsabilità, incluso onorari legali, danni o spese che possono derivare dall'uso improprio della stima da parte del committente o altri.



LAPO BIFFOLI
GEOMETRA

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Il sottoscritto accedeva agli immobili di seguito specificati ed esperiva l'ispezione dei medesimi. Successivamente, al fine di acquisire gli elementi occorrenti alla redazione della presente relazione di stima, svolgeva le seguenti operazioni:

- Richiedeva le visure catastali presso l'Agenzia del territorio di Firenze e il relativa planimetria catastale.

OGGETTO DELLA STIMA

Forma oggetto della stima:

In Greve in Chianti, posto in via Della Fratellanza, nel complesso immobiliare composto da un corpo di fabbrica di tre piani fuoriterra (terreno primo e secondo) ed uno interrato, con accesso dalla pubblica via, si trova il posto auto al civico n° 2, al piano interrato.

TITOLARITA'

I beni immobiliari oggetto di stima risultano di proprietà di "UNICA - SOCIETA' COOPERATIVA DI ABITAZIONE con sede in FIRENZE (FI) C.F. 01131810481"

PRECEDENTI URBANISTICI:

Il complesso immobiliare è stato realizzato in forza di permesso a costruire n° 2007/16 del 16/02/2007, busta n° 270/2006, successiva variante in corso d'opera al P.C. n° 2007/57 del 20/09/2007 busta n° 243/2007. Permesso a costruire n° 2007/60 del 21/09/2007 busta n° 376/2007 e successiva variante in corso d'opera al P.C. n° 2009/86 del 14/12/2009 busta n° 98/2009. Proroga al P.C. n° 2007/60 del 21/09/2007 in data 09/08/2010 busta n° 98/2009, successiva comunicazione dirigenziale del 22/09/2010 prot. n° 21839. A conclusione dell'intero iter variante finale art. 142 L.R. 01/2005 presentata in data 21/09/2010 prot. 21714.

Per il complesso in oggetto è stata presentato certificato di abitabilità in data 15/07/2011 con protocollo n°010/15765.

DESCRIZIONE

In Greve in chianti, nel complesso immobiliare sopra descritto, si trovano i beni oggetto di perizia e più precisamente:

- Posto auto scoperto al piano interrato (sul resede tergaile), con accesso dalla rampa carrabile posta su via della Fratellanza , al civico n° 2.

SOPRALLUOGO

Il sottoscritto ha provveduto, in data 22 marzo 2016 ad eseguire i sopralluoghi in loco assistito dal personale incaricato dalla committenza, prendendo visione dei beni in oggetto.

Sono stati esaminati i dati e la documentazione messa a disposizione della proprietà e dai suoi delegati.

LAPO BIFFOLI
GEOMETRA

DATA DELLA STIMA

La presente relazione e la stima in essa riportata sono riferite alla consistenza comunicata dalla proprietà, come riportate negli allegati, e sono state riferite alla data del 23 marzo 2016

DATI CATASTALI

Trattasi di unità immobiliari completate nel 2011 (presentazione pratica di abitabilità in data 15/07/2011 depositata all'ufficio edilizia del Comune di Greve in Chianti con prot. n° 0110/15765);

I dati catastali delle unità immobiliari oggetto di stima sono stati inizialmente comunicati allo scrivente dalla committenza, tramite i suoi delegati; a seguito delle visure catastali effettuate dallo scrivente, risultano i seguenti:

- Posto auto posto in Comune di Greve in Chianti, via Della Fratellanza n° 2 (erroneamente riportata in visura catastale S.N.C.), distinta al catasto urbano al foglio 104, particella 1057 sub 42, categoria C/6, classe 1°, piano interrato, consistenza mq. 13, superficie catastale mq. 13, rendita catastale € 20,81 (come meglio riportato nella visura catastale allegata)

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

Gli immobili in esame fanno parte di un più ampio complesso immobiliare (inserito in un contesto di recentissima edificazione, posto in un quartiere a carattere residenziale, di medio pregio)

posto auto scoperto posto nel resede tergale.

CONTESTO DI ZONA, SERVIZI, STATO DEI BENI

Le unità immobiliari oggetto di stima fanno parte di un complesso a destinazione abitativa, posto in una zona residenziale a circa 800 di metri dalla piazza centrale del paese. Il complesso immobiliare è posto a poca distanza dai principali servizi, e dai vari collegamenti (linee autobus e viabilità)

METODOLOGIA DI VALUTAZIONE

La quantificazione delle consistenze e delle superfici commerciali delle unità immobiliari oggetto di stima, oltre alla loro numerazione, posizione, ecc. ecc. sono state desunte dalla documentazione tecnica messa a disposizione dalla committenza.

La superficie lorda è stata comunicata dalla committenza (e successivamente dallo scrivente verificata), mentre i coefficienti di ragguglio per le superfici accessorie, sono stati desunti dal manuale della banca dati dell'osservatorio del mercato immobiliare dell'agenzia del territorio.

È inoltre importante sottolineare che la valutazione di stima effettuata, anche se elaborata mediante l'applicazione di valori unitari alla consistenza comunicata, è da intendersi a corpo, e non a misura; indipendentemente quindi dal processo estimativo adottato (con valori e consistenze specifici), i risultati

LAPO BIFFOLI
GEOMETRA

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 presupponendo che le attestazioni di conformità e buona regola dell'arte, le certificazioni, dichiarazioni e quanto altro previsto dall'attuale normativa siano presenti o che, nel caso non vi fossero, 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 alla variante finale (accertamento di conformità), dalle quali si è potuto verificare la correttezza delle stesse.

Il sottoscritto, nel corso dei sopralluoghi, ha verificato la correttezza delle misure e delle planimetrie consegnate, con misurazioni a campione confrontate con quanto consegnatomi.

Successivamente alle superfici reali sono stati applicati dei coefficienti di riduzione, così da avere una superficie ragguagliata alla quale sarà applicato il più probabile valore di mercato.

I coefficienti di riduzioni delle superfici utilizzati sono i seguenti (desunti dalle "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare"):

Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare:

- Superficie scoperta conteggiata al 10% sino alla superficie dell'unità immobiliare
- Superficie scoperta conteggiata al 2% oltre la superficie dell'unità immobiliare
- Balconi, terrazzi e similari conteggiata al 30% sino a 25 mq
- Balconi, terrazzi e similari conteggiata al 10% per la quota eccedente i 25 mq

Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare

- Al 50% se comunicante direttamente ad i vani principali e/o ad i vani accessori
- Al 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori

Si riporta di seguito la tabella di calcolo delle superfici ragguagliate delle unità immobiliari oggetto della presente, che utilizza i coefficienti di riduzione sopracitati.



LAPO BIFFOLI
GEOMETRA

TIPOLOGIA		superficie commerciale	coefficiente	superficie ragguagliata
-----------	--	------------------------	--------------	-------------------------

Alloggio	Alloggio sub			0,00
----------	--------------	--	--	------

Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare	superficie scoperta (giardini e cortili)			
	fino alla superficie della u.i.		10%	0,00
	oltre la superficie della u.i.		2%	0,00
	balconi, terrazzi, similari			
	fino a 25 mq		30%	0,00
	quotaparte oltre i 25 mq		10%	0,00

Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare	pertinenze accessorie (cantine)			
	direttamente comunicanti alla u.i.		50%	0,00
	non direttamente comunicanti alla u.i.		25%	0,00

SUPERFICIE COMPLESSIVA RAGGUAGLIATA APPARTAMENTO				0,00
---	--	--	--	-------------

box auto	box auto			0,00
----------	----------	--	--	------

Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare	pertinenze accessorie (cantine)			
	direttamente comunicanti alla u.i.		50%	0,00
	non direttamente comunicanti alla u.i.		25%	0,00

Posto auto sub. 42	Superficie reale	13,1		
	posto auto coperto		60%	0,00
	posto auto esterno	13,1	40%	5,24

Posto auto	Superficie reale			
	posto auto coperto		60%	0,00
	posto auto esterno		40%	0,00

SUPERFICIE COMPLESSIVA RAGGUAGLIATA POSTI AUTO				5,24
---	--	--	--	-------------

LAPO BIFFOLI
GEOMETRA

GIUDIZIO RIEPILOGATIVO DI MERITO

L'immobile oggetto di stima risulta costruito in epoca recentissima, la data di presentazione del certificato di abitabilità è il 15 luglio 2011. Le unità immobiliari sono per lo più state consegnate tutte.

In base a quanto evidenziato nel corso del sopralluogo, tenuto conto dell'epoca di realizzazione, ed in considerazione del livello di finiture interne, esterne e condominiali (di tipo adeguato al livello dell'immobile), delle dotazioni impiantistiche, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche delle unità prese in esame, al momento del sopralluogo e per quanto è stato possibile visionare, si ritiene corretto affermare che lo stato di conservazione dei beni è normale.

ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE

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 Tavarnelle Val di Pesa, sono le seguenti:

GREVE IN CHIANTI [1]

Tipologia	Stato Conservativo	Valore di mercato min.	Valore di mercato max.
Box	Normale	€/mq 1.000,00	€/mq 1.500,00

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.

Più in generale, le quotazioni/i valori di cui alla suddetta tabella, variano (anche nel breve periodo) 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 siti.

Tenuto conto:

- dell'attuale andamento del mercato e della domanda/offerta di immobili aventi pari destinazione in zona;
- della possibilità di affittanza e dell'attuale appetibilità dell'immobile sul mercato;
- dell'analisi dei prezzi del mercato immobiliare attualmente praticati in zona;
- delle caratteristiche dei beni immobili in oggetto (consistenze, dimensioni, pertinenze a corredo, del bene stesso);
- dello stato di conservazione attuale dei locali e dei fabbricati nella loro interezza;

a seguito dell'analisi dei vari dati rilevati mediante ricerche ed approfondimenti condotti, con metodologie differenti, che spaziano:

- dal reperimento di quotazioni presso operatori del mercato immobiliare della zona in oggetto o dalle ricerche documentali effettuate direttamente presso le agenzie immobiliari;
- dall'analisi delle statistiche relative alle quotazioni medie (generalmente con riferimento a "borsini" o valori medi continuamente verificati o aggiornati), derivati da studi condotti, ad

LAPO BIFFOLI
GEOMETRA

esempio, dall'Agenzia del Territorio, formalizzati mediante rapporti e note sugli andamenti del mercato immobiliare, basati sulle pubblicazioni di:

- rapporti statistici;
- rapporti immobiliari;
- note semestrali congiunturali (riferite a tutto il territorio nazionale);
- note territoriali semestrali (riferite a singoli contesti provinciali e comunali);
- rapporti sulle nuove costruzioni;
- rapporti sui mutui ipotecari destinati all'acquisto di immobili;
- volumi di compravendita immobiliari a livello nazionale, integrate con dettaglio provinciale e comunale;

si possono ragionevolmente assumere (sulla base delle suddette considerazioni) 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
Box	Normale	€/mq 1.050,00

CONSIDERAZIONI E VALUTAZIONI DI MERCATO DEI BENI IMMOBILI

Principi di valutazione dei beni:

I principi di valutazione dei beni in oggetto sono stati basati sulle seguenti considerazioni:

- Il metodo adottato dallo scrivente è stato quello ispirato all'individuazione del valore di mercato dei beni; questo rappresenta quindi il pensiero dell'estimatore, e cioè la previsione su quale sia il più probabile prezzo di mercato (valore di mercato=prezzo di mercato ritenuto più probabile). Il valore di mercato deve tener conto del "mercato", ossia della domanda e dell'offerta in una situazione di libera compra-vendita in condizioni di ordinarità. Sono state dunque eseguite le necessarie indagini per determinare il prezzo di mercato, tramite ricerche dei dati oggettivi che devono stare alla base di ogni valutazione, indipendentemente da quelle che sono le opinioni degli estimatori.
- Sono stati analizzati i listini applicati dalla cooperativa e da essa comunicati.
- È stata inoltre eseguita una valutazione del mercato immobiliare della zona (vedasi in merito quanto già scritto nella presente perizia).
- Lo scrivente ha poi applicato il metodo di stima adottato ai beni in oggetto, compiendo una serie di operazioni secondo il proprio modo di vedere e la propria esperienza.
- La linea deontologica ed il codice di comportamento precisano i requisiti ai quali devono rispondere i valutatori nell'espletamento dell'incarico affidato, per quanto concerne l'integrità, l'imparzialità e la riservatezza.

Per definire la valutazione dei beni in oggetto si è tenuto conto delle seguenti caratteristiche:

- Visibilità
- Disponibilità di parcheggio
- Ubicazione del sito
- Accessibilità dell'area
- Distanze dalle principali vie di comunicazione
- Epoca di costruzione, stato di manutenzione delle strutture, attuali destinazioni d'uso, caratteristiche costruttive del sito

LAPO BIFFOLI
GEOMETRA

- Accertamento della eventuale vivacità di mercato immobiliare di zona (analisi della dinamicità o staticità) in riferimento ai beni oggetto di stima

Che influiscono sulla possibilità di individuare un acquirente idoneo, anche alla luce del momento economico-finanziario non facile da interpretare.

Mi preme inoltre sottolineare che, in un momento così particolare del mercato immobiliare e di economia generale e di affanno ed incertezza come quello attuale, i valori e l'interesse che possono suscitare gli immobili oggetto della presente relazione di stima è influenzata da numerosi fattori che incidono sul valore teorico.

Tutto ciò premesso si ritiene di aver adottato un valore di mercato corretto e coerente con il bene oggetto di vendita.

NOTE CONCLUSIVE SULLE STIME DEL VALORE PIU' PROBABILE

La valutazione del valore più probabile degli immobili in oggetto è stata definita, sulla base delle ipotesi precedentemente formulate, nella seguente tabella riepilogativa.

La valutazione 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.

Nella seguente tabella sono riportati la tipologia edilizia, la sigla con la quale l'unità è stata sin ora definita, il subalterno che la identifica catastalmente, la superficie ragguagliata (ovvero quella di calcolo), i valori unitari stimati ed la stima di valore definita dal sottoscritto.

Tipologia	Subalterno	Superficie ragguagliata (mq)	Stima valore unitario (€)	Stima valore più probabile (€)
posto auto	42	5,24	1.050,00	5.502,00

Totale valore di stima (€)
5.502,00

Si desume quindi dalla tabella precedente che il valore di stima più probabile per il bene immobiliare oggetto della presente secondo i metodi adottati è di € 5.502,00 che si arrotonda ad **€ 5.500,00**.

NOTE VINCOLANTI PER LE SUDETTE IPOTESI DI STIMA

L'ipotesi di stima, per sincerità di rappresentazione, esula dalla realtà amministrativa e finanziaria della società proprietaria dell'unità immobiliare oggetto della presente. Sono inoltre esclusi dalla stima tutti gli eventuali oneri (quali leasing, mutui, urbanizzazioni ove ancora da completare o da versare al

LAPO BIFFOLI
GEOMETRA

Comune, commercializzazione ecc.), gli eventuali 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.

In caso di alienazione del fabbricato sarà necessario dotarsi 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 23/03/2016

Geom. Lapo Biffoli



Allegati:

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

