



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 **[REDACTED]** di Abitazione in liquidazione coatta amministrativa con sede in **[REDACTED]** 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 Firenze, Via G. Pasquali n.c. 31.

Proprietà e provenienza

La società committente è intestataria per intero del diritto di proprietà come da scrittura privata di compravendita ai rogiti del notaio Mario Piccinini di Firenze del 09/10/2001, rep. 52948.

Descrizione

Trattasi di porzione del fabbricato posto in Firenze in Via Giorgio Pasquali n.c. 31, e precisamente l'appartamento al piano terreno a destra per chi guarda il fabbricato da detta via e composto da tre vani compreso la cucina oltre servizio igienico, ripostiglio, ingresso e disimpegno per complessivi mq. netti 54, un terrazzo di mq.4 e un giardino esclusivo di mq. 100,00; è compresa inoltre una cantina al piano interrato di circa mq. 3,00.

Stato di manutenzione

Il fabbricato è di non recente costruzione (completato nel 1975) con struttura in c.a. e tamponature interne in laterizio finite con intonaco civile all'esterno le facciate sono con mattoni a faccia vista. La costruzione alla vista sia esteriore che interna non presenta generalmente lesioni o fessurazioni, le facciate e l'interno risultano in normale stato di manutenzione.

L'unità immobiliare in oggetto al suo interno risulta completa e finita con pavimentazione in marmo, infissi esterni in legno.

Stato normativo

Nel vigente Regolamento Urbanistico Comunale l'immobile ricade in zona compresa nella perimetrazione del centro abitato, nell'area definita: "Ambito dell'insediamento recente" (zona B).

Rappresentanza catastale

Al catasto fabbricati del Comune di Firenze l'unità immobiliare in oggetto è così identificata: nel Foglio 108, P.lla 1457, Sub. 27 con graffata P.lla 1460 (il giardino), con i seguenti dati di classamento: zona 3, Categoria A/2, Classe 4, Consistenza vani 5, superficie catastale mq. 73 e Rendita catastale € 865,07, VIA GIORGIO PASQUALI N. 31, piano S1 e T, a seguito della denuncia di variazione del 04/08/2014 n. 42511.1/2014 (prot. FI0128705).

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

sub. 549, vano scala, contatori, soffitta, motori e corridoio al p. S1 a comune a tutti i sub. dal 25 al 36;

sub. 551 e 552, autoclave e centrale termica 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 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
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 periferica all'interno del centro abitato di Firenze e che la costruzione risale al 1975 ed è in normale stato di manutenzione;



– l'Osservatorio di Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate relativa agli immobili del Comune di Firenze nella fascia periferica in zona D11, assegna nel periodo del secondo semestre del 2015 per unità immobiliari con destinazione residenziale, con stato conservativo normale il valore di mercato variabile tra 1.900,00 e 2.700,00 €/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.

<i>CALCOLO</i>							
<i>Piano</i>	<i>Destinazione</i>	<i>Sup. netta mq.</i>	<i>Coeff. destinazione</i>	<i>Coeff. edificio</i>	<i>Sup. lorda mq.</i>	<i>Valore €/mq.</i>	<i>Stima €.</i>
terreno	<i>abitazione</i>	54,00	1,00	1,10	59,40		
terreno	<i>terrazzo</i>	4,00	0,40	1,00	1,60		
interrato	<i>cantina</i>	3,00	0,30	1,10	0,99		
terreno	<i>giardino</i>	100,00	0,10	1,00	10,00		
TOTALE					71,99	2.600,00	187.174,00

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 € 187.000,00 (diconsi euro centottantasettemila).

Stato locativo

L'unità immobiliare in oggetto al momento del sopralluogo è locato [redacted]; per questa ragione si ritiene che il valore di stima dell'immobile non libero sia ridotto di una percentuale pari al 25 %, determinandosi così un valore di € 140.000,00 (centoquarantamila).

Firenze, 06 giugno 2016

Ing. Marco Passaleva

