

Studio Tecnico Associato **GEO 3**

Via G. P. Poccianti 15/a - 50018 Scandicci (FI)
 Tel. 055 2571644; e - mail : stefano.sarri @ studiogeo3.it

Geom. Stefano SARRI



ASTE GIUDIZIARIE.it **PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE**
 sul seguente bene immobile :

FONDO AD USO NEGOZIO
 posto in
FIRENZE - VIA DI MARAGLIANO n.ri 102/A e 102/B

oooooooooooooooooooooooooooo

Il sottoscritto **Geom. Stefano SARRI** con studio in Scandicci, Via Poccianti n°15/a, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Firenze al n°4031/13, per incarico conferitogli dalla società ██████████ ha espletato un'accurata serie di indagini ed accertamenti al fine di determinare il valore di mercato del bene in epigrafe.

Conseguentemente è in grado di esporre quanto segue :

Descrizione fisica:	<p>Porzione di più ampio edificio a destinazione mista residenziale e commerciale posto in Comune di Firenze e più precisamente un fondo ad uso negozio distribuito al piano terreno, composto da un vano principale di superficie utile di mq. 80,16, attualmente suddiviso da pareti di arredo in metallo e vetro, con accesso pedonale esclusivo da detta via dal civico 102/a, oltre sporto più ampio adiacente distinto dal civico 102/b, oltre ad antibagno, wc, due piccoli ripostigli e magazzino di superficie utile ma. 43,29, per una superficie utile complessiva pari a mq. 128,53.</p> <p>Le condizioni generali del bene, sono buone, non presentano caratteristiche architettoniche di pregio, ma risultano al tempo stesso molto funzionali al tipo di destinazione.</p> <p>Il tutto risulta meglio evidenziato nell'elaborato grafico e nella documentazione fotografica allegati alla presente.</p>
Confini:	Via di Maragliano, parti condominiali su più lati, s.s.a.
Elementi catastali:	<p>Al C.F. del Comune di Firenze il bene risulta censito ed identificato come segue:</p> <p>- per porzione nel Foglio 54, Particella 890, Subalterno 73,</p>



graffata con la particella 922, Subalterno 28, Zona Censuaria 2^, Via di Maragliano n.ri 102/a,102/b e 102/c, Piano Terreno, Categoria C/1, Classe 7^, Consistenza Mq. 177 e Rendita €. 14.863,73.

Si precisa che s'intende per porzione, perché nella planimetria catastale è inserita anche una porzione che identifica un ampio locale magazzino adiacente con soppalco che sono esclusi dalla presente stima.

ASTE GIUDIZIARIE.it

Elementi urbanistici:

L'immobile, del quale il bene fa parte, è stato realizzato in epoca antecedente al 01.09.1967 e più precisamente in forza delle Licenze Edilizie n°3340 del 13.01.1961 (Progetto B. 730/60) e n°1692 del 05.08.1964 (Progetto B. 98/61). Lo stesso ha ottenuto la Licenza di Uso ed Abitabilità n°4 in data 16.01.1968. Per riscontrate difformità fra quanto a suo tempo licenziato e lo stato dei luoghi, realizzate in corso di costruzione, è stata presentata al Sindaco del Comune di Firenze, ai sensi Legge 47/85, Istanza di Sanatoria in data 25.03.1986, protocollo 65477, posizione S/20049. Quest'ultima è stata esitata favorevolmente con il rilascio della Concessione Edilizia in Sanatoria n°1144/S del 02.05.1992.

Ulteriormente sono state presentate al Comune di Firenze, ai sensi Art. 19 Legge 241/90, dichiarazione di asseveramento n°71 in data 28.01.1997 per esecuzione opere di modifica interna e dichiarazione di asseveramento n°660 in data 28.03.1997 per esecuzione di ulteriori opere di modifica interna.

Stima:

Ai fini della stima si è adottato il criterio comparativo e cioè di valutazione del bene in relazione ad altri, con caratteristiche simili, commercializzati di recente nella zona ed il parametro di comparazione assunto è il metro quadrato di superficie utile, metodo utilizzato in tutto il territorio nazionale e generalmente anche nella zona di Firenze.

Dai dati reperiti a seguito di ricerche effettuate presso i principali uffici finanziari e dall'analisi di compravendite recenti effettuate su beni similari della zona, valutate le condizioni intrinseche ed estrinseche del bene, si è conseguentemente assunto il parametro medio il quale è risultato essere :

- metro quadrato di superficie utile pari a €/mq. 2.500,00

Tale valore trova conferma nelle quotazioni Immobiliari dell'Agenzia del Territorio, rientrando nella media dei valori indicati.

Procedendo quindi nella valutazione del bene nel suo insieme, è stata determinata, mediante rilievo sul posto, la superficie utile ragguagliata come segue:

Negozio	mq. 80,16	x 1,00 =	mq. 80,16
Magazzino	mq. 43,29	x 0,40 =	mq. 17,32
Accessori	mq. 5,08	x 0,30 =	mq. 1,52

ASTE GIUDIZIARIE.it

Accessori mq. 5,08 x 0,30 = mq. 1,52

Totale superficie ragguagliata mq. 99,00

La superficie ragguagliata complessiva del bene risulta pari a mq. 99,00 pertanto applicando alla caratura dello stesso in metri quadrati, il valore del parametro unitario assunto, si può determinare il valore di mercato dello stesso come segue:

Valore = mq. 99,00 x €/mq. 2.500,00 = €. 247.500,00
arrotondabile per eccesso ad €. 250.000,00
(duecentocinquantamila/00).

Stante quanto sopra, in virtù del mandato conferitogli, lo scrivente

STIMA

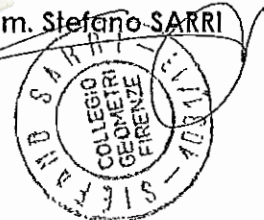
In complessivi €. 250.000,00 (duecentocinquantamila/00) arrotondato per eccesso il valore di mercato del bene nelle specifiche condizioni in cui si trova attualmente.

Nella certezza di aver ben operato lo scrivente rimette la presente perizia in virtù dell'incarico conferitogli.

Scandicci lì 03.02.2016

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Il Tecnico
Geom. Stefano SARRI



Allegati:

- documentazione fotografica (allegato n°1) ;
- elaborato grafico (allegato n°2) ;
- planimetria catastale (allegato n°3) ;
- estratto di mappa catastale (allegato n°4).

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT