



TRIBUNALE DI FIRENZE

R.F. 206/2016



GIUDICE DELEGATO
DOTT.SSA SILVIA GOVERNATORI

CURATORE
DOTT. FRANCESCO MAZZI

VALUTAZIONE IMMOBILIARE

Determinazione del Valore di Stima del

Fondo a laboratorio artigianale e terreno di pertinenza

Loc. Selvapiana n.6 – 50068 – Rufina (FI)

PERIZIA TECNICA

Dott. Ing. Sergio Luzzi



I. PREMESSA

Il sottoscritto Dott. Ing. Sergio Luzzi, con studio in Firenze c/o Vie en.ro.se. Ingegneria, Via Stradivari n.19, tel. 055 4379140, fax 055 416835, cellulare 335 1389081, posta elettronica sergio.luzzi@vienrose.it, posta elettronica certificata sergio.luzzi@ingpec.eu, a seguito di istanza del Commissario Giudiziale è stato nominato "Perito" dal Giudice Delegato alla procedura R.F. 206/2016 – Fallimento [REDACTED], con provvedimento 05/10/2016, affinché assista il Curatore nelle seguenti attività:

- 1) *notifica dell'estratto della sentenza dichiarativa di fallimento ai competenti uffici, perché sia trascritto nei pubblici registri ex art.88, ultimo comma, L.F.;*
- 2) *stima dei beni immobili da apprendere al fallimento.*

Il Perito nominato ha svolto le operazioni peritali in contatto con il Curatore Dott. Francesco Mazzi e avvalendosi della collaborazione del Dott. Arch. Stefano Baldini e del Dott. Arch. Giacomo Nocentini (entrambi stesso indirizzo del Perito).

La presente relazione fa riferimento alle operazioni e alla stima relative all'unità immobiliare destinata a laboratorio artigianale situata in Loc. Selvapiana n.6 - 50068 - Rufina (FI) e all'adiacente terreno di pertinenza.

§

II. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Le operazioni peritali di rito hanno avuto inizio con l'esame della cronistoria della procedura di fallimento, compresi tutti i documenti annessi. Successivamente sono state eseguite le seguenti analisi:

- acquisizione della planimetria catastale, della visura catastale e dell'estratto di mappa catastale attraverso il portale on-line "sister" dell'Agenzia delle Entrate;
- ispezioni ipotecarie effettuate attraverso il portale on-line "sister" dell'Agenzia delle Entrate;
- rilievo metrico e analisi mediante esame a vista eseguito in data 12/12/2016;
- ricerca delle pratiche edilizie presso il competente ufficio Urbanistica del Comune di Rufina effettuata in data 13/12/2016;
- accesso agli atti presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Firenze in data 19/12/2016.

§

III. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI

I beni immobili oggetto di stima sono ubicati nel Comune di Rufina, in Loc. Selvapiana n.6 lungo la Strada Statale n.67 "Tosco-Romagnola".

Il bene in oggetto è composto da un'unità immobiliare a destinazione d'uso a laboratorio artigianale posta a piano primo di un più ampio complesso edilizio a prevalente destinazione d'uso industriale ed un terreno di pertinenza ove è installato il serbatoio GPL a servizio dell'impianto di riscaldamento.

Il fondo artigianale a piano primo ha accesso attraverso un vano scala a comune dotato di ascensore.

L'unità immobiliare ha una superficie totale netta calpestabile pari a circa 304 m² di cui circa 215 m² sono destinati all'area laboratorio, mentre i rimanenti 89 m² sono destinati a spazi di servizio (ufficio, w.c., locali accessori, etc.).

Il terreno di pertinenza ha una superficie catastale pari a 33 m², ove è presente la cisterna contenente GPL per l'alimentazione dell'impianto di riscaldamento.

L'unità immobiliare confina da un lato con altra u.i. facente parte del complesso condominiale, per gli altri lati con lo spazio esterno a comune, salvo se altri.

§

IV. IDENTIFICAZIONI CATASTALI

L'unità immobiliare in oggetto è rappresentata al Catasto Fabbricati del Comune di Rufina nel foglio di mappa 33, particella 143, subalterno 4, categoria C/3, Piano 1, classe 3, consistenza 313 m², Superficie Catastale 328 m², Rendita Euro 1.535,68; dati derivanti da: "Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie".

Il terreno oggetto di stima è rappresentato al Catasto Terreni del Comune di Rufina nel foglio di mappa 33, particella 210, qualità bosco misto, classe 1, Superficie 33 ca (33 mq) Reddito Dominicale Euro 0,04 (Lire 83), Reddito Agrario Euro 0,01 (Lire 20); dati derivati da: "Frazionamento in atti del 17/02/1994 (n. 6/1/1986)".

Dal rilievo architettonico, eseguito in data 12/12/2016, risulta che lo stato dei luoghi è conforme con la planimetria depositata e allegata al presente rapporto tecnico ad eccezione della seguente difformità:

- nel locale destinato ad uffici collocato nella parte del fabbricato (ex mostra) che si affaccia sulla SS67 è presente una tramezzatura realizzata con divisori prefabbricati in metallo e vetro che divide a sua volta il locale in due vani.

A tal proposito si dovrà prevedere lo smontaggio di tale tramezzatura.

Successivamente si elencano gli spazi esterni condominiali a comune:

- Ente urbano al Foglio 33, particella 212 (251 mq catastali);
- Ente urbano al Foglio 33, particella 203 (1041 mq catastali);
- Ente urbano al Foglio 33, particella 215 (520 mq catastali).

§

V. DESCRIZIONE DEI BENI

Dal sopralluogo effettuato nella giornata del 12/12/2016 sono state dedotte le considerazioni di seguito riportate.

Il bene oggetto di stima è inserito in un'area mediamente urbanizzata lungo la valle del fiume Sieve, dove si trovano costruzioni risalenti circa agli anni '80.

L'unità immobiliare in oggetto a destinazione d'uso a laboratorio artigianale è inglobata in un più ampio edificio condominiale.

Dalla SS67 si accede ad uno spazio esterno a comune con altre unità immobiliari facenti parte del complesso di fabbrica. Andando sul retro dell'edificio si accede al nc.6 nel quale si trova il vano scala a comune con ascensore/montacarichi che porta al piano primo ove è collocata l'unità immobiliare oggetto di perizia.

Dal pianerottolo a piano primo del vano scala a comune si accede al laboratorio in oggetto che è composto da un ampio vano destinato alla produzione, mentre, sul lato destro si trovano tre locali: un piccolo archivio, un cucinotto ed un servizio igienico dotato di antibagno.

Percorrendo lo spazio di produzione in direzione della SS67 si arriva ad un accesso con alcuni gradini, scendendo i quali si trova uno spazio utilizzato ad ufficio dotato di un servizio igienico.

Le strutture del fabbricato sono caratteristiche dell'edilizia standard dei tempi degli anni '80 composto da un telaio portante in cemento armato prefabbricato da pareti di tamponatura in muratura e infissi a nastro che percorrono in continuo il perimetro dello spazio.

La copertura presenta una struttura in travi prefabbricate ed un assito in pannelli in ETERNIT verniciato all'intradosso.

Il bene in oggetto si presenta in scarso stato di manutenzione. Le strutture e le finiture risalgono certamente agli anni di costruzione del fabbricato.

Il bene in oggetto è dotato di impianto di riscaldamento con generatore di tipo ad aria calda con alimentazione a GPL (serbatoio installato nel terreno di pertinenza).

Non è stato possibile verificare lo stato di funzionamento dell'impianto ma, da analisi visiva, si presenta in scarse condizioni manutentive. Sono presenti inoltre unità interne per il raffrescamento che presentano le canalizzazioni scollegate. L'impianto elettrico sembra essere in buono stato in quanto di recente manutenzione, così come le finiture delle facciate esterne del fabbricato (oggetto di ristrutturazione circa nell'anno 2015).

La proprietà si conclude con un piccolo appezzamento di terra ove è collocato il serbatoio GPL a servizio dell'impianto di riscaldamento ed è stato installato in comune all'appezzamento di terreno adiacente. Per tale condizione il serbatoio è a servizio del bene in oggetto nonché dell'unità immobiliare adiacente.

VI. VISURE IPOTECARIE

Dalla visura ipocatastale attraverso il portale on-line "sister" dell'Agenzia delle Entrate, risultano i seguenti atti. Per ciascuno di essi, di seguito se ne riportano i punti principali:

Trascrizione R.G. 20498, R.P. 13635. Presentazione n.40 del 25/07/1997

ATTO TRA VIVI – REGOLARIZZAZIONE DI SDF IN SNC

A Favore:

[REDACTED]

Contro:

[REDACTED]

[REDACTED]

Trascrizione R.G. 38081, R.P. 25665. Presentazione n.5 del 17/10/2016 (Repertorio 206/2016 del 14/09/2016)

ATTO GIUDIZIARIO – SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

Immobili siti in Rufina (FI)

A Favore:

[REDACTED]

Contro:

[REDACTED]

Il bene in oggetto è libero da gravami in quanto non vi sono trascrizioni passive salvo quella inerente al fallimento in oggetto.

§

VII. PROVENIENZA DEL BENE

In base all'indagine ipocastale effettuata attraverso il portale on-line "sister" dell'Agenzia delle Entrate e dall'accesso agli atti effettuato in data 19/12/2016, presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Firenze, il bene in oggetto risulta in piena proprietà alla società [REDACTED].

Di seguito si riporta una cronistoria degli atti partendo da quello più recente:

1. 14/07/2014 – *Cessione di quote sociale di società in nome collettivo*. Repertorio N.291863, Fascicolo n.17573;
2. 14/05/2014 – Atto di recesso di soci in società in nome collettivo e conseguenti modifiche di patti sociali. Registrato a Firenze il 20 maggio 2014 al n.3886;
3. 14/07/1997 – Scrittura privata. Regularizzazione di società di fatto in nome collettivo (atto tra vivi). Registrato a Borgo San Lorenzo n.438 in data 14/07/1997. Registro Generale n.20498;
4. 04/11/1986 – Compravendita (atto tra vivi). Repertorio n. 17267; raccolta n.1904.

I documenti cui al punto 1 e 2 vengono riportati per esteso nell'allegato n.2 della presente perizia tecnica.

§

VIII. SITUAZIONE EDILIZIA DEI BENI

INQUADRAMENTO URBANISTICO

Il bene in oggetto insiste in un'area la cui destinazione urbanistica della zona è indicata dal vigente RUC del Comune di Rufina quale edificio in zona "Art. 18 – Aree di

completamento del tessuto edilizio esistente a prevalente destinazione residenziale; Art. 18.1 – Tessuto edificatorio D – edificio industriale/commerciale”.

Di seguito si riporta lo stralcio del R.U.C. tratto dal portale on-line del Comune di Rufina dell'area in cui insiste il bene in oggetto.

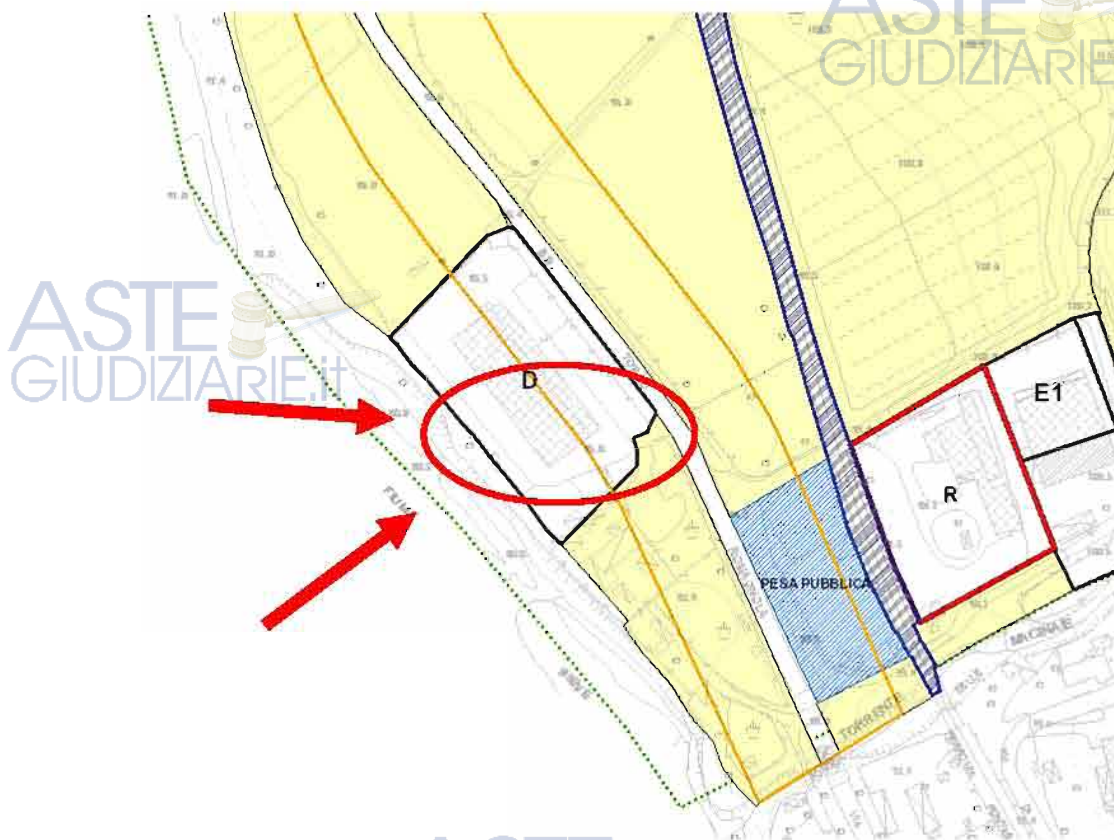


Figura 1 - Estratto planimetrico del R.U.C. del Comune di Rufina con cerchiata in colore rosso l'area in cui insiste il bene in oggetto.

§

INDAGINE EDILIZIA

Dalla ricerca effettuata presso il Comune di Rufina e successiva visura di accesso agli atti, eseguita in data 13/12/2016 in collaborazione con un tecnico comunale, per l'unità immobiliare in oggetto sono state individuate le seguenti pratiche edilizie:

- Concessione edilizia n.130 rilasciata dal sindaco del comune di Rufina in data 15/02/1980. Successive varianti n.130/B del 02/03/1981, n. 130/C del 30/08/1983, n.130/D e 130/E del 20/11/1984.
- Certificato di collaudo n.1159 del 19/04/1984 depositato presso l'Ufficio del Genio Civile di Firenze.
- Concessione edilizia n.1308 rilasciata in data 11/04/1986.
- Modifica di opere interne denunciate dal Sindaco del Comune di Rufina con relazione di asseveramento ai sensi dell'art.26 della legge n.47/85 protocollata in data 19/04/1986 al n.5412.
- Concessione edilizia n.1308/A rilasciata in data 14/03/1989.
- Domanda di permesso di abitabilità o d'uso registrata presso il Comune di

Rufina con n. prot.5267 del 14/04/1989 (*non è stato trovato il documento di rilascio con parere favorevole da parte del Comune*).

Dall'indagine effettuata risulta che lo stato dei luoghi e lo stato ultimo presentato presso gli archivi del Comune di Rufina risultano conformi entro il limite di tolleranza del 2% (art.53 del vigente regolamento edilizio del comune della Rufina) ad eccezione degli aspetti di seguito riportati:

- 1) Dal rilievo metrico del 12/12/2016, la profondità dei locali posti all'ingresso del bene in oggetto (ufficio, mensa e servizio igienico) risultano pari a circa 3,92 metri, mentre la quota riportata nell'ultimo stato di progetto depositato presso gli archivi del comune di Rufina (pratica n.1308/A) risulta essere pari a 3,70 metri, quindi, superiore al limite di tolleranza del 2%.
- 2) Nel locale destinato ad uffici collocato alla sommità dell'unità immobiliare (guardando verso la direzione della SS67) è presente una tramezzatura che divide il locale in due vani realizzata mediante divisori prefabbricati in metallo e vetro.

Per quanto riguarda la difformità al punto 1, al fine di rendere l'unità immobiliare conforme dal punto di vista urbanistico, occorre effettuare un accertamento di conformità in sanatoria (disciplinato dall'art. 36 del D.P.R. 380/01). Mentre, per quanto riguarda la difformità riportata al punto 2, sarà necessario prevedere lo smontaggio della tramezzatura.

§

IX. DOTAZIONI IMPIANTISTICHE

La vigente normativa prevede che gli impianti esistenti, a prescindere dalla destinazione d'uso e dalla data di costruzione, debbano essere dotati della Dichiarazione di Conformità ai sensi del D.M. 37/2008. Nel caso in cui tale dichiarazione di conformità non sia stata prodotta o non sia più reperibile, l'atto può essere sostituito, per i soli impianti eseguiti prima dell'entrata in vigore del suddetto decreto, dalla Dichiarazione di Rispondenza stilata da un professionista abilitato.

L'attuale normativa non impedisce la trasferibilità di un immobile anche con impianti non conformi.

In riferimento alla classificazione dell'art.1 del D.M. 37/08, dall'esame a vista eseguito in data 12/12/2016, l'unità immobiliare oggetto della presente perizia risulta dotata delle seguenti tipologie di impianti:

- 1) impianto elettrico e impianto di protezione contro le scariche atmosferiche;
- 2) impianto idrico-sanitario;
- 3) impianto di protezione antincendio;
- 4) impianto di condizionamento.

Mediante rilievo tecnico-visivo si è potuto riscontrare che gli impianti si trovano in pessimo stato di manutenzione ad eccezione dell'impianto elettrico, di recente manutenzione.

Per nessun impianto è stato possibile reperire il documento di conformità impiantistico a norma di legge.

§

X. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA (A.P.E.)

L'attestato di prestazione energetica (A.P.E.) deve essere allegato al contratto di vendita (art. 6 comma 3 del d.Lgs 192/05) e pertanto l'unità immobiliare deve essere dotata dell'attestato in eventuali atti di compravendita, prima del rogito dal Notaio.

L'unità immobiliare in oggetto nel Catasto Fabbricati del Comune di Rufina è individuata nella categoria catastale C/3 (laboratori per arti e mestieri). Ai sensi del D.P.R. 26 agosto 1993, n.412 il bene oggetto di perizia è individuato nella categoria "E.8 – Edifici adibiti ad attività industriali ed artigianali e assimilabili", pertanto soggetto alla redazione obbligatoria dell'attestato A.P.E. da allegare all'atto di compravendita.

Dall'indagine dei documenti depositati presso il comune di Rufina non è stato depositato alcun A.P.E. in data utile inerente all'unità immobiliare in oggetto.

§

XI. STIMA DELLE DIFFORMITÀ RISCONTRATE

In riferimento alle indagini, alle informazioni che è stato possibile raccogliere e alle conseguenti analisi, al fine di rendere il bene oggetto di perizia conforme dal punto di vista catastale e urbanistico, si rendono necessari i seguenti interventi:

- 1) In riferimento alle **difformità metriche** riguardanti la profondità dei locali posti all'ingresso del bene in oggetto (ufficio, cucinotto e servizio igienico) di cui al capitolo VIII di questa relazione, presenti nell'ultimo stato di progetto, si ritiene che debbano essere imputate a errori risalenti all'epoca di costruzione dell'intero fabbricato cui è inglobata l'unità immobiliare oggetto di perizia. Per risolvere questa difformità, si ritiene che si debba procedere a un **Accertamento di Conformità in Sanatoria** (art.209 della L.R. n.65/2014) al fine di aggiornare correttamente lo stato attuale dei luoghi. A tal proposito si stima un costo relativo alle prestazioni professionali per la redazione della pratica pari a Euro 2.000,00, a cui si aggiungono diritti di segreteria per la presentazione della pratica pari a Euro 320,00, marca da bollo da Euro 16,00 e pagamento minimo di oblazione per la tipologia di abuso in questione pari a Euro 516,00 (tale valore può subire variazioni in base all'effettiva richiesta dell'amministrazione comunale). Nel totale si stima un costo indicativo di circa **Euro 2.852,00 (duemilaottocentocinquanta due/00)** per gli adempimenti al fine di rendere il bene oggetto di perizia conforme dal punto di vista edilizio.
- 2) Risulta necessario effettuare lo **smontaggio e il trasporto a pubblica discarica delle tramezzature** realizzate in divisori prefabbricati di metallo e vetro che dividono il locale uffici in altri due locali. Per queste opere si stima un costo totale di circa **Euro 1.500,00 (millecinquecento/00)**.
- 3) In riferimento alla richiesta di accertamento in sanatoria di cui al punto 1, risulta necessario **presentare una planimetria catastale aggiornata** presso l'ufficio "Agenzia delle Entrate – Servizi catastali e di pubblicità immobiliare" al fine di assegnare in maniera corretta la suddivisione delle tramezzature interne in riferimento allo stato reale delle cose. Le prestazioni tecniche si stimano in Euro 850,00 escluso tributi speciali catastali pari a Euro 50,00 per un costo totale pari a **Euro 900,00 (novecento/00)**.

§

XII. STIMA DEL VALORE DI MERCATO DEI BENI

Per la stima immobiliare è stato utilizzato il **metodo del confronto di mercato** secondo il quale, al bene oggetto di stima è stato attribuito il più probabile valore di mercato, derivante dalla comparazione col valore di beni simili per caratteristiche tipologiche ed architettoniche.

La stima è determinata moltiplicando la consistenza espressa in superficie commerciale Sc [mq], per il valore unitario reale Vur [Euro/mq], ottenuto applicando un opportuno coefficiente di differenziazione Cd al **valore unitario ordinario (medio) Vuo** [Euro/mq]. Il risultato algebrico così ottenuto rappresenta il valore di mercato Vm [Euro/mq] del bene.

- *La superficie commerciale Sc [mq] dell'unità immobiliare oggetto di perizia corrisponde alla superficie lorda arrotondata dei vani principali e accessori diretti, la cui misurazione e calcolo fa riferimento ai criteri codificati della norma UNI 10750/05 e DPR 138/98;*
- *Il coefficiente di differenziazione Cd dell'unità immobiliare oggetto di perizia è determinato in base all'esperienza e conoscenza di situazioni analoghe, in funzione delle caratteristiche estrinseche, intrinseche e della situazione giuridica del bene;*

In considerazione di tali aspetti, il valore unitario reale può discostarsi anche sensibilmente dai vari valori unitari ordinari Vuo tratti da raccolte dati di letteratura, presi inizialmente a riferimento.

La stima così ottenuta è da intendersi “a corpo” e non “a misura” come espressione del più probabile valore di mercato del bene esaminato oggi nella sua globalità, anche in relazione a quelle caratteristiche non valutabili autonomamente in termini aritmetici ma comunque influenti sul giudizio di stima. Il valore di stima finale ottenuto con le operazioni di calcolo è quindi indicativo ma onnicomprensivo e non può essere alterato da eventuali scostamenti della consistenza o per effetto di diversi calcoli matematici.

I valori unitari ordinari Vuo [Euro/mq] utilizzati come base di comparazione relativi a beni posti nella medesima zona con caratteristiche simili al bene in oggetto, sono i seguenti:

Vuo-1 – Dalla banca dati dell'Osservatorio Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate, I° semestre 2016: Comune di Rufina, zona Extraurbana/Falgano-Turicchi-scopeti-contea, codice di zona R1, microzona catastale n.o, tipologia produttivo/laboratori, stato conservativo normale. Valore minimo 450,00 Euro/mq, valore massimo Euro 750,00/mq. Si desume un valore medio di 600,00 Euro/mq (riferito alla superficie lorda dell'immobile).

Vuo-2 – Da agenzie immobiliari di zona: località artigianale di Selvapiana, destinazione d'uso laboratorio artigianale, superficie tra circa i 200 mq e 500 mq, riscaldamento autonomo, stato di conservazione normale. Valore medio circa 300,00 Euro/mq (riferito alla superficie lorda dell'immobile).

Vuo-medio – Il valore unitario medio di mercato stimato risulta pertanto pari a $(600,00+300,00)/2 =$ **450,00 Euro/mq** (riferito alla superficie lorda dell'immobile).

§

Con riferimento al quadro conoscitivo del bene, emerso in sede di perizia, si riscontrano le seguenti peculiarità che portano a una variazione del valore espresso dal Vuo -medio:

- a) L'unità immobiliare è collocata a primo piano ed è accessibile solamente mediante vano scala comune dotato di ascensore/montacarichi. L'accesso risulta certamente scomodo per l'accesso/uscita dei materiali destinati ad un'attività produttiva.
- b) Il terreno di pertinenza pari a circa 33 m² dove è installato il serbatoio GPL a servizio del riscaldamento sia del bene in oggetto sia dell'unità immobiliare adiacente, per il suo utilizzo attuale, si considera vendibile esclusivamente unitamente al fondo artigianale.
- c) L'unità immobiliare è inglobata in un più ampio complesso artigianale/industriale degli anni '80 con uno stato di manutenzione generale mediocre.
- d) Lo stato di manutenzione dell'unità immobiliare a destinazione d'uso a laboratori si trova in scarso stato di manutenzione.
- e) Inoltre, da indagine effettuata nell'intorno dell'area cui è collocato in bene in oggetto si è potuto riscontrare un numero considerevole di unità immobiliari in vendita a carattere artigianale/magazzino circa della medesima tipologia, sintomo di un abbassamento del settore produttivo in tale area geografica.

Ciò premesso, si ritiene opportuno applicare alla stima un coefficiente correttivo di differenziazione prudenziale pari a $Cd = 0,50$ sul valore ordinario unitario medio di mercato **Vuo-medio**.

Il valore unitario reale **Vur** da applicare alla superficie commerciale del bene oggetto di perizia e pertanto pari a $450,00 \text{ Euro/mq} \times 0,50 = \mathbf{225,00 \text{ Euro/mq}}$ (valore di mercato stimato considerando l'immobile conforme ai fini della vendita).

§

Per quanto riguarda la superficie commerciale **Sc** è stata considerata la superficie lorda dei vani principali (superficie utile comprensiva delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali fino allo spessore max. di 50 cm, al 50% se perimetrale confinanti) tenuto conto delle percentuali correttive in riferimento alla norma UNI 10750/05 e D.P.R. 138/98, ottenendo i seguenti valori:

- Superficie lorda dei vani principali pari a circa 323 mq;
- Terreno di pertinenza ($33 \text{ mq} \times 10\% = 3,3 \text{ mq}$)

Dalla somma delle superfici sopra individuate, si deriva una **Superficie commerciale totale stimata pari a circa 326,3 mq che si arrotonda a 326 mq.**

Applicando a questa superficie commerciale totale il Valore unitario reale **Vur** sopra calcolato, si ottiene il **VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE CONFORME (Vmc)** riferito all'unità immobiliare e alle due aree di pertinenza (lotto unico):

$$Vmc = Sc \times Vur = 326 \text{ mq} \times 225,00 \text{ Euro/mq} = \mathbf{73.350,00 \text{ Euro}}$$

§

Di seguito vengono riepilogate le spese stimate ai fini di rendere l'immobile conforme per la vendita, in riferimento alle considerazioni fatte nel capitolo XII e precedenti:

Accertamento di conformità in sanatoria	Euro 2.852,00
Smontaggio e il trasporto delle tramezzature	Euro 1.500,00
Aggiornamento dei dati catastali	Euro 900,00
Fondo cassa dovuto ad imprevisti	Euro 1.000,00

Stima dei costi totali degli adempimenti (Ct)	Euro 6.252,00
--	----------------------

§

Sottraendo dal valore di mercato dell'immobile conforme la stima dei costi totali degli adempimenti, si ottiene il VALORE DI MERCATO (VM):

$$VM = V_{mc} - C_t = 73.350,00 - 6.252,00 = \text{Euro } 67.098,00 \approx \text{Euro } 67.000,00$$

§

Data di riferimento della stima 30/12/2016.

§

XIII. CONCLUSIONI

Il bene oggetto di perizia in riferimento alle analisi effettuate, ai documenti catastali e urbanistici reperiti, al quadro conoscitivo dello stato di fatto delle cose e considerando gli adempimenti al fine di rendere l'immobile conforme si stima il più probabile valore di mercato del lotto unico pari a Euro 67.000,00.

Si dichiara di aver applicato lo standard di rilevazione dei dati immobiliari e lo standard etico professionale senza alcun interesse verso il bene in questione. Inoltre si dichiara che:

- I fatti riportati nel rapporto sono corretti e sono riferiti a tutto quello che conosce il valutatore;
- Le analisi sono limitate unicamente alle assunzioni e alle condizioni riportate;
- Il valutatore non ha alcun interesse verso il bene;
- Il valutatore ha agito con gli standard etici professionali;
- Il valutatore ha ispezionato personalmente il bene;
- Il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo al mercato locale ove ricade il bene;
- Nessun altro soggetto, se non indicato nel presente rapporto, ha fornito assistenza professionale.

Il Perito, ritenendo di avere compiutamente svolto l'incarico ricevuto, rimanendo a disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare e ringraziando la S.V. per la fiducia accordatagli, rassegna la presente perizia tecnica composta da n. 12 pagine oltre allegati.

§

ALLEGATI

1. Estratto di mappa, visure e planimetrie catastali
2. Atti di recesso e cessione quote
3. Documentazione fotografica
4. Ispezioni ipotecarie e note di trascrizione
5. Certificato di destinazione urbanistica del terreno di pertinenza

Rufina, li 30/12/2016.

§

Il Perito d'Ufficio

Dott. Ing. Sergio Luzzi



A handwritten signature in black ink that reads "Sergio Luzzi".

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Collaboratori

Dott. Arch. Stefano Baldini

Dott. Arch. Giacomo Nocentini



A handwritten signature in blue ink that reads "Stefano Baldini".

ASTE
GIUDIZIARIE.it

A handwritten signature in black ink that reads "Giacomo Nocentini".

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it