DOTT ING GIULIANO GALZIGNI
Firenze - Viale Antonio Gramsci 24

[redacted]

PERIZIA

5.2 EDIFICIO TERRA TETTO – CASTEL SAN NICCOLO' LOC CALIMARA (FG 42 PART 88)

5.2.1 DESCRIZIONE

Si tratta di un fabbricato terra tetto, ad uso cicile abitazione, [redacted] posto ai piani terra e primo di un fabbricato isolato, con accesso solo pedonale, posto a Castel San Niccolò frazione Calimara, di costruzione non recente, comprendente 4 vani ed accessori
Il bene è censito al NCEU di Firenze: appartamento Fg 42, part 88 e 179, cat A/4, classe 3, consistenza 5 vani, superifie catastale 98 mq, Rendita € 182,05 (La planimetria in atti corrisponde allo stato dei luoghi) (ALL Z)
L'appartamento ha sua superficie lorda effettiva pari a 91 mq ed una superficie netta è stimata in 65,06 mq
Lo stato di manutenzione è cattivo
L'immobile è libero

5.2.2 SITUAZIONE URBANISTICA

L'edificio è stato costruito in data anteriore al 1 settembre 1967
Concessione edilizia n.4271 del 13/08/1973 per lavori di ampliamento.
Eseguite alcune opere condonate con domanda del 27 ottobre 1986 Legge 47/85 protocollo 2061 seguito da concessione edilizia in sanatoria protocollo n° 9885 del 20 dicembre 1990
Esiste un Certificato di abitabilità del 12-09-1975, protocollo n.5120,allegato a tale relazione.
Tutte le precedenti autorizzazioni sono state rilasciate al precedente proprietario [redacted]

5.2.3 ISPEZIONI CATASTALI ED IPOTECARIE

Il bene è censito al NCEU di Firenze: appartamento Fg 42, part 88 e 179, cat A/4, classe 3, consistenza 5 vani, superifie catastale 98 mq, Rendita € 182,05
Si riportano qui di seguito gli esiti delle ispezioni ipotecarie pertinenti i beni immobili considerati.
[redacted] ha acquistato il bene da [redacted] con Atto Notaio Pieri Barbara del 7-10-2009, Registro particolare 12531, Registro Generale 18996, Rep 8250/4948; con atto Notaio Barbara Pieri del 7-10-2009 Rep 8250/4948 Registro particolare 12532, Registro Generale 18997 è costituita una servitù di passaggio a favore [redacted] ha acquistato l'immobile da [redacted] con Atto Notaio Marolda Anna Rosali Maria del 12 gennaio 1990 Rep 9308
[redacted]

5.2.4 COMMERCIABILITÀ

Si nota un disallineamento tra la situazione attuale e le planimetrie catastali; si tratta di opere interne sanabili sia dal punto di vista urbanistico che catastale; i beni immobili in oggetto sono COMMERCIABILI.

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

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

5.2.5 STIMA

Criteri e parametri di stima

Il criterio di stima è quello comparativo sintetico applicato sia in riferimento al prezzo di mercato che al reddito di locazione (in questo caso sono state detratte le spese nella misura del 15% del canone annuo ed è stato assunto un saggio di capitalizzazione pari al 5%)

Valori OMI Semestre 1 anno 2016

		€/mq (Sup lorda)	€/(mqxmese) (Sup lorda)
Valore di mercato	Min	780	
	Max	1.150	
	Medio	965	
Valore di locazione	Medio		3,35

Valutazione

Lo stato di manutenzione è pessimo e si assumono i seguenti parametri:

- valore unitario di mercato appartamento (€/mq) 780
- valore di locazione €/(mqxmese) 3,35

Valore dell'appartamento in base al prezzo di mercato	€/mq 780 x mq 91	€ 70.980
Valore dell'immobile in base al reddito di locazione, spese pari al 15% e saggio di capitalizzazione pari al 5%		€ 44.462

Il valore dell'immobile è stimato pari a € 60.000

5.3 APPARTAMENTO E BOX – ABETONE LOC UCCELLIERA (FG 6 PART 128 - 172)

5.3.1 DESCRIZIONE

Unità immobiliare composta da un appartamento ed un box auto, di proprietà al 100% [redacted]

L'appartamento è posto ai piani primo e secondo di un più ampio fabbricato, con accesso a mezzo di rampa esterna in servitù, posto ad Abetone Via dell'Uccelliera 96, di costruzione non recente, comprendente 4 vani, accessori ripostiglio esterno ed ampio resede; l'autorimessa è pertinenziale all'appartamento è posta a piano terra con accesso dal civico 98
L'appartamento ha sua superficie lorda effettiva pari a 112,5 mq
Lo stato di manutenzione è buono
L'immobile è libero

5.3.2 SITUAZIONE URBANISTICA

- Concessione edilizia n.5/79 del 18/09/1979 prot. n.4531/77 per costruzione di un fabbricato (lotto 2) multi residenziale in base alla lottizzazione convenzionata con il comune di Abetone a mezzo di convenzione del 25 giugno 1977 repertorio 192.
- Concessione edilizia n.35/81 del 29/09/1981 prot. n.4982/79 variante in corso d'opera al lotto 2 della concessione n.5/79 del 18/09/1979.
- Concessione edilizia n.11/83 del 09/04/1983 prot. n.3333/82 variante in corso d'opera.
- Abitabilità n.1/97 del 26/08/1997 per l'intero edificio
- Accertamento di conformità del 12/03/2011 prot.001647 per modifiche interne e di prospetto.
- Accertamento di conformità n° 22 del 17 giugno 2011
- Accertamento di conformità paesaggistica n° 20 del 13 giugno 2011 relativo a difformità nelle aperture esterne e nella distribuzione dei vani

5.3.3 ISPEZIONI CATASTALI ED IPOTECARIE

Il bene è censito al NCEU di Abetone:

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

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

- appartamento Fg 6, part 128 sub 5 e 172, cat A/3, classe 4, consistenza 6 vani, superificie catastale 114 mq, Rendita € 480,30
- locale box Fg 6, part 128 sub 4, cat C/6, classe 4, consistenza mq 17, superificie catastale 24 mq, Rendita € 58,82

[redacted] hanno acquistato il bene da [redacted] coniugi - con Atto Notaio Pieri Barbara del 21-09-2011, Rep 9259/5827; con atto Notaio Barbara Pieri del 7-10-2009 Rep 8250/4943 Registro particolare 12532, Registro Generale 18997 è costituita una servitù di passaggio a favore [redacted] coniugi - [redacted] hano acquistato l'immobile da [redacted] con Atto Notaio Auricchio Daniela del 29 ottobre 1997 Rep 8296 [redacted] ha comprato da [redacted] un terreno fabbricativo con atto Notaio Caponnetto del 19 febbraio 1979 Registrato a Pistoia il 12 marzo 1979 al n° 765 [redacted]

5.3.4 COMMERCIABILITÀ

L'interno mostra un disallineamento tra la situazione attuale e le planimetrie catastali; si tratta di opere interne sanabili sia dal punto di vista urbanistico che catastale.
I beni immobili in oggetto sono COMMERCIABILI.

5.3.5 STIMA

Criteri e parametri di stima

Il criterio di stima è quello comparativo sintetico applicato sia in riferimento al prezzo di mercato che al reddito di locazione (in questo caso sono state detratte le spese nella misura del 15% del canone annuo ed è stato assunto un saggio di capitalizzazione pari al 5%)

Valori OMI Semestre I anno 2016

		€/mq (Sup lorda)	€/(mqxmese) (Sup lorda)
Valore di mercato	*Min*	*2.300*	
	Max	*3.000*	
	Medio	*2.650*	
Valore di locazione	*Medio*		

Valutazione

Lo stato di manutenzione è buono e si assumono i seguenti parametri:

valore unitario di mercato appartamento (€/mq)	2650
valore unitario di mercato Box (€/mq)	1450

Valore dell'appartamento in base al prezzo di mercato	€/mq 2.650 x mq 112,5	€ 238.559
Box	€/mq 1.450 x mq 17	€ 24.650
		€ 263.209

Il valore dell'immobile, considerata l'attuale carente domanda per edifici del genere, è pari a € 240.000 è stimato

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

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