

PERIZIA DI STIMA di BENE IMMOBILE
ASSEVERATA CON IL RITO DEL GIURAMENTO

Legge 23.12.2009,n.191,art.2, comma 229
(ex Legge n° 448 del 28.12.2001 Art.5 e 7)

Il sottoscritto Architetto Emilio FALLANI, nato a PONTEDERA (PI), il 29 Gennaio 1954, C.F.: FLL MLE 54A29 G843V, residente nel Comune di PONTEDERA (PI), Via della Bianca n. 9, iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di PISA n. 264 con studio professionale in PONTEDERA (PI), Via della Bianca n. 9, a seguito di incarico professionale conferito allo scrivente dall'Avvocato Lorenzo SIGNORINI nato a Pisa (PI) il 29 Dicembre 1981, Codice Fiscale: SGN LNZ 81T29 G702X in qualità di Commissario Liquidatore della Cooperativa

, effettuati i dovuti sopralluoghi ed accertamenti tecnici, redige la seguente perizia di stima relativa ad autorimessa posta al piano interrato di un più ampio edificio condominiale posto in Sesto Fiorentino, Via Ippolito Nievo n. 12-14-36, meglio identificata all'Agenzia delle Entrate di Firenze, Catasto Fabbricati di Sesto Fiorentino, Foglio 44, Particella 2537, Sub. 67.

DESCRIZIONE BENE IMMOBILE:

Trattasi di unità immobiliare ad uso autorimessa, facente parte di maggior fabbricato residenziale realizzato in sostituzione dei fabbricati a destinazione mista precedentemente presenti sull'area, a seguito dell'approvazione del Piano di Recupero n. 17 Foglio P.R.G. n. 18 del 16.10.2004, composto da tre corpi di fabbrica, individuati negli elaborati grafici allegati ai permessi a costruire come "A", "B" e "C", sviluppati su tre piano fuori terra oltre a piano interrato all'interno di cui sono ubicati i garage e cantine, e piano sotto-tetto. Il fabbricato si affaccia sul piazzale condominiale di pertinenza, con accesso pedonale da Via Ippolito Nievo n. 14, ed accesso carrabile da Via Ippolito Nievo n. 12 e 36. L'accesso ai singoli alloggi avviene tramite percorso pedonale condominiale dotato di vano scale ed ascensore, che si diparte dal fabbricato centrale (edificio B) verso i corpi di fabbrica laterali (edifici A e C). Al piano interrato si accede tramite due rampe carrabili collegate anch'esse al piazzale, oltre al vano scala condominiale. L'unità immobiliare oggetto della presente perizia, ubicata al piano interrato di detto fabbricato e con accesso carrabile da Via Ippolito Nievo n. 12 e 36 tramite spazio di manovra condominiale, risulta composta da unico vano di forma pressoché rettangolare, con struttura portante in c.a., tamponamenti esterni e divisori in blocchi di cls., basculante metallica non automatizzata e pavimentazione in lastre industriali in cemento. La medesima unità immobiliare, dotata di impianto elettrico e punto di adduzione idrica, alla stessa unità immobiliare, allo data del sopralluogo, risulta in buono stato di manutenzione. A titolo di precisazione, si rileva che, sebbene l'unità immobiliare oggetto di perizia destinata al ricovero di auto/mezzi, le dimensioni utili nette interne risultano seppur di poco, inferiori a quelle minime previste per la medesima destinazione (ml. 5,00 x 2,50).



RILIEVO FOTOGRAFICO

Foto 1 - PARTICOLARE INGRESSO GARAGE -



Foto 2 - VISTA INTERNA GARAGE -



IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia risulta identificata in giusto conto presso l'Agenzia delle Entrate di Firenze, Catasto Fabbricati di Sesto Fiorentino, Foglio 44, Particella 2537, Sub. 67, Categoria C/6, Classe 5, Consistenza: 13 mq., Rendita: 63,11 €.

Si precisa che il bene immobile oggetto di perizia risulta corredato dai seguenti beni condominiali:

- ACCESSI E PERCORSI PEDONALI E CARRABILI al piano terra identificati presso l'Agenzia delle Entrate di Firenze, Catasto Fabbricati di Sesto Fiorentino, Foglio 44, Particella 2537, Sub. 40, bene comune non censibile (passi carrabili e pedonali a servizio di tutti i subb.);
- PERCORSI PEDONALI E CARRABILI, VANO SCALE, SCANNAFOSSO E BALLATOI che si sviluppa dal piano seminterrato al piano secondo, identificati presso l'Agenzia delle Entrate di Firenze, Catasto Fabbricati di Sesto Fiorentino, Foglio 44, Particella 2537, Sub. 41, bene comune non censibile (percorsi, camminamenti, rampe, scale, pozzi scala, ascensore, scannafosso e ballatoi a servizio dal sub. 1 al sub. 39, sub. 43 e dal sub. 45 al sub. 108);
- LOCALE TECNICO PER RICOVERO IMPIANTI TECNOLOGICI CONDOMINIALI, identificato presso l'Agenzia delle Entrate di Firenze, Catasto Fabbricati di Sesto Fiorentino, Foglio 44, Particella 2537, Sub. 42, bene comune non censibile (locale tecnico per ricovero addolcitore e cisterne accumulo a servizio dal sub. 1 al sub. 39, sub. 43 e dal sub. 45 al sub. 108);
- LOCALE TECNICO PER RICOVERO CONTATORI ENEL, identificato presso l'Agenzia delle Entrate di Firenze, Catasto Fabbricati di Sesto Fiorentino, Foglio 44, Particella 2537, Sub. 44, bene comune non censibile (locale ricovero contatori ENEL a servizio dal sub. 1 al sub. 39, sub. 43 e dal sub. 45 al sub. 108).

CONFINI:

Il bene immobile oggetto della presente perizia confina: a Nord con proprietà _____, ad Ovest con proprietà _____, a Sud e ad Est con spazi ed enti condominiali identificati dal Sub. 41; il tutto salvo se altri.

CONFORMITÀ e INQUADRAMENTO URBANISTICO:

In conformità al disposto dell'art. 40 della Legge 28.02.1985 n. 47, per la costruzione del complesso edilizio di cui la consistenza immobiliare oggetto della presente stima facente parte, è stato depositato presso il Comune di Sesto fiorentino Progetto per l'Attuazione del Piano di Recupero n. 17, Foglio 18 (B.N. 9002/2002 del 26.04.2002) previsto dal Piano Regolatore Generale Comunale (Revisione 1995) approvato con Delibera C.R.T. n. 217 del 20.07.1999. Il Piano di Recupero è stato approvato con Delibera consiliare n. 76 del 26.10.2004. Successivamente risulta depositato il progetto per la realizzazione dell'edificio (U.M.I. 1), rilasciato dal Comune di Sesto Fiorentino con Permesso a Costruire n. 42 del 01.04.2005 (B.N. 155/2004 del 04.11.2004). Per alcune modifiche interne ed esterne risulta depositata variante in corso d'opera (B.N. 9/07 del 25.01.2007) rilasciata con Permesso a Costruire n. 53 del 20.03.2007. Risulta infine depositata variante finale contestuale alla fine lavori (Prot. n. 30929 del 12.07.2007), ai sensi dell'art. 83 comma 12 L.R.T. n. 01/2005, per modifiche riguardanti gli spazi esterni ed alcune piccole modifiche interne agli appartamenti. In riferimento alle pratiche edilizie sopra citate, in data 17.07.2007, (B.N. 7059/07 - Prot. n. 31488) risulta depositata Attestazione di Abitabilità/Agibilità ai sensi della L. R.T. n. 01/2005.

PROVENIENZA DEL BENE IMMOBILE:

Gli immobili oggetto di demolizione, compresi all'interno del perimetro P.R. 17 del Foglio 18, risultano pervenuti all'attuale proprietà a seguito dei seguenti atti:

- atto di compravendita Notaio Carlo Speranzini del 07.10.2002, Repertorio n. 3.300, Fascicolo n. 1.325, registrato all'Agenzia delle Entrate di Firenze 3 il 15.10.2002 al n. 121;
- atto di compravendita Notaio Carlo Speranzini del 01.12.2004, Repertorio n. 6.008, Fascicolo n. 2.936, registrato all'Agenzia delle Entrate di Firenze 3 il 09.12.2004 al n. 8.025.

CONSISTENZA del BENE IMMOBILE:

LOCALI PRINCIPALI (coeff. 1)	
GARAGE	
Superficie Lorda	15,00 mq.
Superficie Lorda Raggiugliata	15,00 mq.

SUPERFICIE CONVENZIONALE e/o VENDIBILE

15,00 mq.

METODO DI VALUTAZIONE

La presente perizia di stima viene redatta per confronto di analogia e correlazione dell'immobile in oggetto con immobili aventi caratteristiche simili allo stesso ricadenti nella medesima zona. Da ricerche approfondite nell'ambiente immobiliare del luogo (agenzie immobiliari, costruttori, tecnici del settore), raccogliendo molteplici e precise indicazioni, sostanzialmente univoche, è emerso il più probabile valore di un immobile avente caratteristiche simili a quelle dell'unità immobiliare in oggetto. Il risultato dell'indagine consente di affermare che l'immobile fino adesso trattato, visti e considerati tutti gli elementi e gli aspetti esposti, ha alla data odierna (09.07.2021) un valore unitario di € 950,00 al mq. di superficie lorda, quindi:

Valore Totale dell'immobile = Valore unitario x superficie lorda complessiva; quindi:

Valore Totale dell'immobile = 950,00 €/mq x 15,00 mq. = 14.250,00 €

(QUATTORDICIMILADUECENTOCINQUANTA/00/00 Euro)

Pontedera, 09.07.2021

Il Tecnico
(Arch. Emilio Fallani)





TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PISA

Piazza della Repubblica - 56100 - Pisa - tel. 050.513.711 - fax. 050.513.807 - e-mail: tribunale.pisa@giustizia.it

n. 1296/2021 Reg. Mod. 17/II

Verbale di asseverazione di perizia stragiudiziale

L'anno 2021, il giorno 09 del mese di luglio, nell'Ufficio intestato, davanti al sottoscritto titolare della funzione di cui all'art. 5 del Regio Decreto. n. 1366/22, è personalmente presente ...l... sig. ARCH. EMILIO FALLANI, nat. o a PONTEDERA (PISA) il 29.01.1954, residente in PONTEDERA (P.), Via/Piazza DELLA BIANCA n. 9 identificato con PATENTE DI GUIDA n. U-MC00305X rilasciata da MIT-UCO in data 24.01.2018 ...l... quale chiede di asseverare l'allegata perizia affidata.... da AW LORENZO SIGARANI

Dopo essere stat... ammonit... sulle conseguenze penali e civili del giuramento che sta per prestare, pronuncia la formula di rito:

"giuro di avere bene e fedelmente adempiuto l'incarico affidatomi, qual perito, al solo scopo di far conoscere, a chi spetti, la verità".

L.C.S.

il Perito



DIRETTORE AMMINISTRATIVO
Dot. Paolo de Pao