

concordato preventivo

parizia di stima immobiliare FIRENZE

TRIBUNALE DI FIRENZE
SEZIONE FALLIMENTARE

08 OTT. 2013

DEPOSITATO IN
CANCELLERIA

CONCORDATO PREVENTIVO N°32/13

G.D. Dott.ssa Isabella Mariani

Commissario Giudiziale Prof. Riccardo Passeri

TRIBUNALE DI FIRENZE
Fatto marche € 3,50
per attestazione di deposito
Il Cancelliere

IL CANCELLIERE
Cristina Tondi

RELAZIONE DI STIMA

PREMESSE

Il sottoscritto Arch. Saverio Mustur iscritto all'Ordine degli Architetti P.P.C. della provincia di Lucca al n. 142, con Studio in Firenze - Viale Giovanni Milton, 49, in data 9 settembre 2013 ha ricevuto dal Giudice Delegato Dott.ssa Isabella Mariani, l'incarico di valutare il valore degli immobili che formano la parte attiva del **CONCORDATO PREVENTIVO N°**

In data 13/09/2013 ha ricevuto dal Prof. Riccardo Passeri la comunicazione, via e-mail, dell'avvenuto incarico con la richiesta di consegnare la relazione di stima entro il 13/10/2013.

A seguito della comunicazione dell'avvenuto incarico, il sottoscritto, ha preso contatto e incontrato:

- il Prof. Riccardo Passeri, Commissario Giudiziale
- il Dott. _____ professionista che assiste, nella domanda di concordato preventivo, la società _____
- il Signor _____, rappresentante legale della _____

Dal Prof. Riccardo Passeri ha ricevuto il documento di nomina da parte del Giudice

Dal Dott. _____ ha ricevuto, via e-mail, copia delle relazioni di stima di parte, copia del Ricorso alla procedura di Concordato Preventivo 32/2013 e integrazioni

Dal Signor _____, in varie fasi, documentazione inerente le pratiche edilizie degli immobili oggetto della presente stima.



Saverio mustur - architetto - 49, viale giovanni milton - 50129 firenze -
tel/fax 055/484665 - mobile 34877912890 E-MAIL: ssmue@iol.it

Pag 1

I beni contenuti nella richiesta di concordato preventivo e, quindi, della presente relazione di stima sono :

- 1) APPEZZAMENTO DI TERRENO "IL POGGIOLO"
- 3) IMMOBILE IN BORGO SAN LORENZO VIA MONS. VIGIANI
- 4) PORZIONE DI IMMOBILE IN BORGO SAN LORENZO VIA FANGOSA, 37
- 5) IMMOBILE DA CIVILE ABITAZIONE IN VITTORIA APUANA (FORTE DEI MARMI) VIA FRATELLI ROSSELLI
- 6) PORZIONE DI IMMOBILE IN BORGO SAN LORENZO VIA DEI PONTI

Dopo aver esaminato la documentazione fornitaci abbiamo richiesto di integrarla a completamento con ulteriore documentazione (permessi, elaborati grafici ecc.).

Parte di quanto sopra ci è stata fornita dal Signor _____, per la parte incompleta ci siamo rivolti agli uffici preposti, per i dati o documenti non presenti e/o incompleti, dato il poco tempo a disposizione, abbiamo fatto riferimento a quanto contenuto nelle relazioni di stima di parte, il tutto come specificato nella successiva descrizione specifica riferita ogni immobile.

Abbiamo, poi, effettuato sopralluoghi puntuali per visionare, verificare ecc. lo stato dei luoghi, effettuando misurazioni e, ove necessario, rilievi metrici.

Nella redazione delle stime si è tenuto conto delle condizioni intrinseche ed estrinseche delle unità immobiliari quali dimensioni, caratteristiche, stato di conservazione, regolarità edilizia, ubicazione geografica, analisi dell'attuale mercato edilizio ecc.

Per ogni cespite sono state analizzate la descrizione fisica dell'immobile, lo stato di manutenzione e conservazione, la consistenza individuata nel parametro della superficie netta interna al netto delle murature interne.

Per la determinazione del valore complessivo abbiamo utilizzato il parametro €/mq. di superficie commerciale con i seguenti criteri:

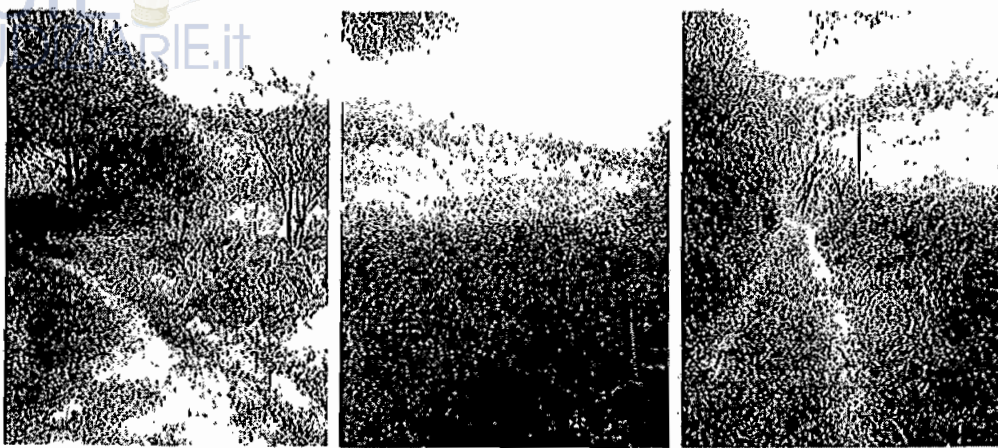
- Tipo 1) Il 100% della superficie dei vani principali ed accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;
- Tipo 2) Le superfici dei vani accessori a servizio dell'unità immobiliare (soffitte praticabili, cantine, garage ecc.) nella misura del 50% fino al raggiungimento della superficie complessiva dei vani principali per la parte eccedente il 10%;
- Tipo 3) Le superfici dei balconi, terrazze logge ecc. nella misura del 30% fino a 25 mq., per la parte eccedente in misura del 10%;
- Tipo 4) Le superfici delle aree esterne (resedi e pertinenze) nella misura del 10% al raggiungimento della superficie complessiva dei vani principali, per la parte eccedente il 2%.



Per la quantificazione dei valori medi di mercato è stato analizzato l'importo delle transazioni avvenute e delle offerte e richieste presenti sul mercato immobiliare per beni simili a quelli da stimare.

Tutto ciò premesso passiamo alla relazione di stima riferita ad ogni singolo bene.

1) APPEZZAMENTO DI TERRENO "IL POGGIOLO" IN BORGIO SAN LORENZO



E' un'area ubicata in località Lutlano Nuovo in Borgo San Lorenzo (Fi) .

DESCRIZIONE CATASTALE

INTESTAZIONE:

Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie	Reddito Dom.	Reddito Agr.
91	124	Seminativo arborato	3	7580	29,36	21,53
91	167	Seminativo	4	8070	14,59	14,59
91	168	Vigneto	2	2350	10,32	6,07
91	169	Seminativo	4	2360	4,27	4,27
91	170	Seminativo	4	7880	14,24	14,24
91	172	Seminativo	4	5480	9,87	9,87

DESCRIZIONE

I terreni sono ubicati in località Lutlano Nuovo a sud di Borgo San Lorenzo, su una piccola altura, in un'area delimitata dalla Via Faentina a ovest e dalla S.P. 41 (Via Olmi) a est. All'area si accede percorrendo prima la Strada Comunale di Poggio Salalole, poi un breve tratto di strada sterrata ed infine una stradina vicinale sterrata in forte declivio.

DESTINAZIONE URBANISTICA

Dato il poco tempo a nostra disposizione per la verifica dei dati inerenti la destinazione urbanistica dei terreni si fa riferimento ai dati riportati nella perizia di stima di parte redatta a firma dell'arch. in data 27/03/2013

"Nel Piano Regolatore vigente del Comune di Borgo San Lorenzo, i terreni in oggetto risultano inseriti nelle seguenti zone. Attualmente il Piano Strutturale assegna ai terreni varie destinazioni:

- E -Zone destinate ad usi agricoli- (Art.13 della Norme tecniche d'attuazione)
- E3 -Zone boscate- (Art.14 della Norme tecniche d'attuazione)
- VF -Zone a verde fluviale- (Art.36 della Norme tecniche d'attuazione)"

MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE

I terreni sono ubicati su due lati di una piccola vallata si presentano incolti e in stato di abbandono.

CONSISTENZA

- seminativo arborato con superficie catastale complessiva pari a 7.580 mq.
- seminativo con superficie catastale complessiva pari a 23.770 mq.
- vigneto con superficie catastale complessiva pari a 2.350 mq.

VALUTAZIONE DEL BENE

A seguito di indagini sui valori medi di mercato per beni simili a Borgo San Lorenzo abbiamo stimato il valore unitario riferito a mq. di superficie pari a:

- €3,00 seminativo arborato
- €2,50 seminativo
- €7,00 vigneto

Stante quanto sopra si stima il valore dei terreni in:

- € 22.740,00 arrotondato a 23.000,00 (ventitremila) per il seminativo arborato
 - € 59.425,00 arrotondato a 59.000,00 (Cinquantanovemila) per il seminativo
 - € 16.450,00 arrotondato a 16.000,00 (Sediciemila) per il vigneto
- per un totale pari a €98.615,00 arrotondato a €100.000,00



concordato preventivo n°

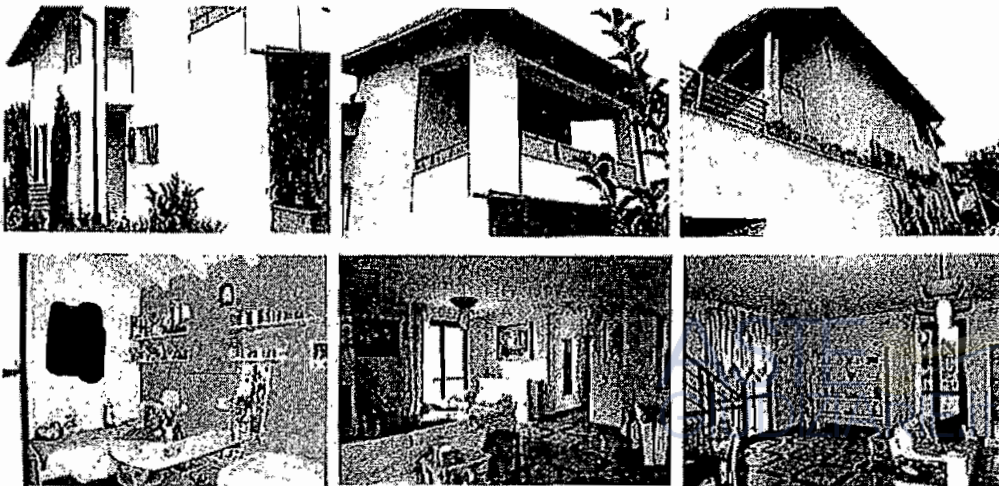
- perizia di stima immobiliare -

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

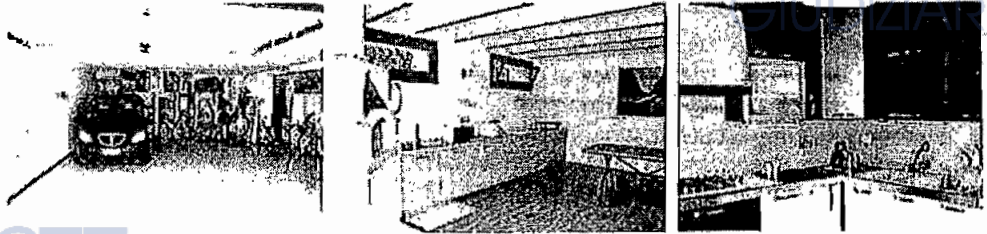
3) IMMOBILE IN BORGO SAN LORENZO IN VIA VIGIANI, 13



ASTE
GIUDIZIARIE.it

enveria muelur - architetto - 49, viale giovanni milan - 50129 firenze -
tel./fax 055/484665 - mobile 348/7812890 E-MAIL: eamus@loi.it

Pag. 5



E' un immobile unifamiliare ubicato nel comune di Borgo San Lorenzo in Via Monsignor Vigiani, 13.

DESCRIZIONE CATASTALE

INTESTAZIONE :

Unità immobiliare	Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
Appartamento	83	2558	1	A7	3	9 vani	1.138,79
Garage	83	2558	2	C6	5	65 mq.	251,77

DESCRIZIONE

Il fabbricato è ubicato alla periferia sud del territorio del Comune di Borgo San Lorenzo, in una zona prettamente residenziale.

E' di agevole accessibilità mediante la viabilità pubblica.

L'immobile fa parte di una più ampia lottizzazione posizionata nelle vicinanze del campo di rugby con ampi spazi a verde e parcheggi ed è ubicata all'interno di un lotto a cui si accede mediante un cancello metallico carrabile prospiciente una strada privata a servizio dei lotti.

All'interno del lotto è stata ricavata la rampa d'accesso al pian interrato.

I muri esterni sono in intonaco a civile tinteggiato, e relativo "cappotto" termico, la gronda è in legno, i canali di gronda e i pluviali sono in rame e le persiane di porte e finestre sono in legno.

La struttura è in c.a. con tamponamenti in laterizio, il solaio di copertura è in legno.

MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE

E' occupata da una famiglia che ci vive.

Il fabbricato è in buono stato di conservazione, non presenta particolari tracce di usura, se non quelle strettamente connesse all'utilizzo, umidità e/o difetti palesi.

CONSISTENZA DELL'IMMOBILE

E' composta da un piano seminterrato e due piani fuori terra, il tutto inserito in un'area destinata in parte a ingresso carrabile ed in parte a resede pavimentato o a verde.

E' composto da:

piano seminterrato

- garage
- locale tecnico
- 3 cantine
- disimpegno
- vano scale
- ripostiglio
- taverna



palazzo dei pittori

saverio mustur - architetto - 48, viale giovanni milton - 50129 Firenze -
tel./fax 055/484655 - mobile 348/7612890 E-MAIL: samus@iol.it

Pag. 6

piano terra
 - sala
 - ripostiglio
 - ingresso
 - ripostiglio
 - bagno
 - cucina
 - logge esterne
 piano primo
 - 3 camere
 - disimpegno
 - ripostiglio
 - bagno
 - balconi

I pavimenti sono in gres porcellanato, gli infissi delle finestre in legno e vetro, le porte interne in legno e le pareti tinteggiate, l'impianto di riscaldamento e del tipo radiante a pavimento.

La consistenza della superficie "commerciale" risulta pari a:

TIPO	SUP. mq.	COEF. CORR.	SUP. COMM.
1	144,9	100%	144,9
2	160,71	50%-10%	74,03
3	59,15	30%-10%	10,92
4	510,00	10%-2%	21,79
TOTALE SUP. COMMERCIALE mq.			251,64

REGOLARITA' EDILIZIA

Dato il poco tempo a nostra disposizione per la verifica della destinazione urbanistica si fa riferimento ai dati riportati nella perizia di stima di parte redatta a firma dell'arch. In data 27/03/2013.

- *Permesso di costruire n.31 del 19/06/2007*
- *Permesso di costruire n.11 del 28/04/2008 (Variante al P.C. n.31 del 19/06/2007)*
- *Denuncia di inizio attività (Variante al P.C. n.11 del 28/04/2008)*
- *Richiesta d'abitabilità del 25/03/2010*

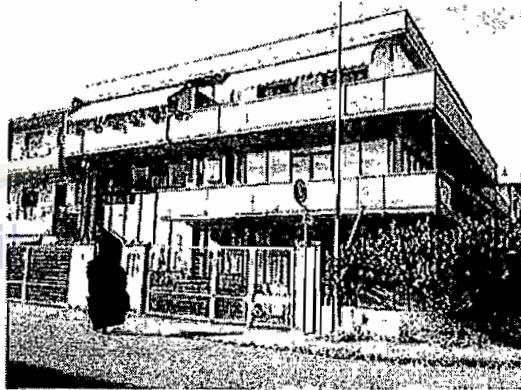
e alla documentazione trasmessaci dal Sig. Inerente copia degli elaborati di cui alla Denuncia di inizio attività (Variante al P.C. n.11 del 28/04/2008) da cui non si sono riscontrate irregolarità edilizie.

VALUTAZIONE DEL BENE

Sono state effettuate indagini specifiche riferite alle offerte presenti sul mercato immobiliare di Borgo San Lorenzo per tipologie simili o assimilabili per caratteristiche, destinazioni d'uso, stato di conservazione, ubicazione ecc. andando a determinare un valore unitario riferito a mq. di superficie "commerciale" pari a €.2.750,00.

Stante quanto sopra si stima il valore dell'unità immobiliare in €.692.010,00 arrotondato a €.690.000,00 (Seicentonovantamila)

4) PORZIONE DI IMMOBILE IN BORGO SAN LORENZO IN VIA DELLA FANGOSA, 37



Sono tre unità immobiliari (magazzino, uffici e abitazione) porzione di un fabbricato, a destinazione mista, ubicato nella zona industriale di Borgo San Lorenzo in via della Fangosa n.37.

DESCRIZIONE

Il fabbricato è ubicato nella zona industriale alla periferia nord di Borgo San Lorenzo ed è di facile accessibilità data la contiguità alla pubblica via, si articola su tre piani fuori terra, più un sottotetto, è in posizione angolare e in continuità a costruzioni coeve.

Al piano terra vi sono dei piccoli resedì in parte carrabili e in parte pedonali. Tramite quello pedonale si accede al vano scale condominiale.

I muri esterni sono in parte a intonaco a civile tinteggiato e in parte in cls. facciavista. I pluviali sono in rame, le finestre e il portone d'ingresso in metallo e vetro.

A parte il piano secondo, l'edificio presenta ampie finestrazioni sulle facciate.

La struttura è in c.a. con tamponamenti in laterizio.

MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE

Il fabbricato si presenta in normale stato di conservazione compatibilmente con la sua vetustà, non presenta segni particolari di umidità e/o difetti palesi.

4A) MAGAZZINO PIANO TERRA



DESCRIZIONE CATASTALE**INTESTAZIONE :**

Unità immobiliare	Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
Magazzino	74	374	4	C2	6	38 mq.	202,14

CONSISTENZA E DESCRIZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE

Il magazzino, ricavato all'interno di un vano più ampio, ha un disimpegno a comune, accessibile dal vano scala condominiale, che lo separa dall'ingresso carrabile.

Due pareti perimetrali sono ad intonaco a civile tinteggiato, mentre le divisioni interne sono con pannelli, di spessore modestissimo, tipo "sandwich" metallici.

La pavimentazione è in monocottura ed è dotato di impianto elettrico.

Ha una superficie utile pari a circa mq. 38,00

MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE

L'unità immobiliare, compatibilmente con la vetustà generale e la particolare e scadente qualità delle partizioni interne a "sandwich" appare in normale stato di conservazione.

REGOLARITA' EDILIZIA

Dato il poco tempo a nostra disposizione per la verifica della destinazione urbanistica si fa riferimento ai dati riportati nella perizia di stima di parte redatta a firma dell'arch.

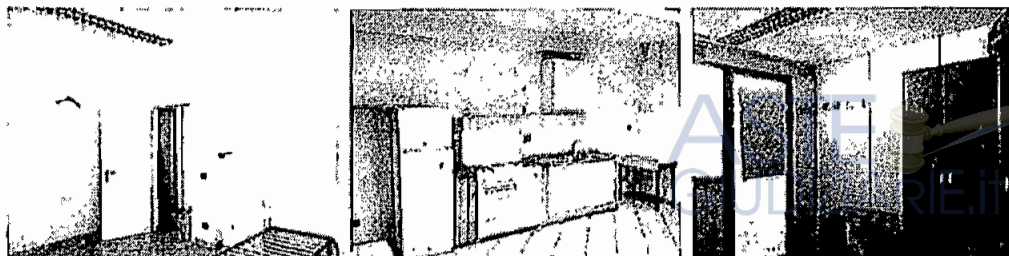
In data 27/03/2013:

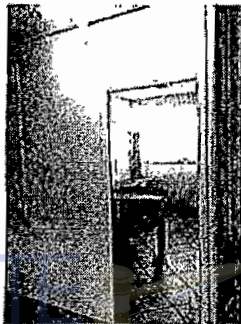
- *Autorizzazione Edilizia n.78 del 22/05/1993*
- *Concessione Edilizia n°58 del 28/06/1994*
- Variante in corso d'opera n.1 del 17/01/1995
- Variante in corso d'opera n.2 del 11/08/1996
- *Denuncia di inizio attività prot.20280 del 10/11/1998*
- *Richiesta d'agibilità del 04/04/1997 e successive integrazioni del 02/12/1998*
"pertanto l'immobile si può considerare urbanisticamente conforme"

VALUTAZIONE DEL BENE

Sono state effettuate indagini specifiche riferite alle offerte presenti sul mercato immobiliare di Borgo San Lorenzo per tipologie simili o assimilabili per caratteristiche, destinazioni d'uso, stato di conservazione, ubicazione ecc. andando a determinare un valore unitario riferito a mq. di superficie netta pari a €. 800,00.

Stante quanto sopra si stima il valore dell'unità immobiliare in €. 30.400,00 arrotondato a €. 30.000,00(trentamila)

4B) UFFICI PIANO PRIMO



DESCRIZIONE CATASTALE

INTESTAZIONE :

Unità Immobiliare	Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
Uffici Piano 1°	74	374	500	A10	3	5,5 vani	1.590,69

CONSISTENZA E DESCRIZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE

Sono ubicati al piano primo con accesso dal vano scala condominiale.

L'unità immobiliare è composta da:

- 1 bagno
- 6 locali la cui destinazione, attualmente, è difficilmente individuabile
- balcone

I pavimenti sono in monocottura, gli infissi delle finestre in metallo e vetro, le porte interne, ove presenti, in legno tamburato e le pareti tinteggiate. Le partizioni interne sono in parte in muratura intonacata ed in parte del tipo mobile, è presente l'impianto elettrico e di riscaldamento autonomo con la caldaia, alimentata a gas metano, posta, esternamente, sul balcone.

La consistenza della superficie "commerciale" risulta pari a:

TIPO	SUP. mq.	COEF. CORR.	SUP. COMM.
1	105,52	100%	105,52
2		50%-10%	
3	34,65	30%-10%	8,47
4		10%-2%	
TOTALE SUP. COMMERCIALE mq.			113,99

MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE

L'unità immobiliare appare vetusta e in pessimo stato di conservazione con gli impianti obsoleti, manomessi e non a norma.

REGOLARITA' EDILIZIA

Dato il poco tempo a nostra disposizione per la verifica della destinazione urbanistica si fa riferimento ai dati riportati nella perizia di stima di parte redatta a firma dell'arch. in data 27/03/2013.

- *Autorizzazione Edilizia n.78 del 22/05/1993*
- *Concessione Edilizia n°58 del 28/06/1994*
- *Varlante in corso d'opera n.1 del 17/01/1995*



palazzo dei pittori

concordato preventivo n°:

- porzia di stima immobiliare -

-Variante in corso d'opera n.2 del 11/06/1996

- Denuncia di inizio attività prot.20280 del 10/11/1998
- Richiesta d'agibilità del 04/04/1997 e successive integrazioni del 02/12/1998
- Domanda di Condono Edilizio prot.22383 del 10/12/2004
"pertanto l'immobile si può considerare urbanisticamente conforme"

VALUTAZIONE DEL BENE

Sono state effettuate indagini specifiche riferite alle offerte presenti sul mercato immobiliare di Borgo San Lorenzo per tipologie simili o assimilabili per caratteristiche, destinazioni d'uso, stato di conservazione, ubicazione ecc. andando a determinare un valore unitario riferito a mq. di superficie "commerciale" pari a €.1.500,00.

Stante quanto sopra si stima il valore dell'unità immobiliare in €. 170.985,00 arrotondato a

€. 170.000,00 (Centosettantamila)

4C) APPARTAMENTO SECONDO PIANO



DESCRIZIONE CATASTALE

INTESTAZIONE :

Unità immobiliare	Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
Appartam. P. 2°	74	374	501	A2	3	4,5 vani	406,71

CONSISTENZA E DESCRIZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE

E' ubicata al piano secondo con accesso dal vano scala condominiale.

E' occupata da una famiglia che ci vive.

L'unità immobiliare è composta da:

- soggiorno/pranzo
- angolo cottura
- bagno
- wc
- disimpegno
- 2 camere
- balcone
- terrazzo

I pavimenti sono in monocottura, gli infissi delle finestre in legno e vetro, le porte interne in legno tamburato e le pareti tinteggiate, le pareti interne in laterizio c'è l'impianto elettrico e di riscaldamento autonomo con caldaia, alimentata a gas metano, posta sul balcone.

La consistenza della superficie "commerciale" risulta pari a:

TIPO	SUP. mq.	COEF. CORR.	SUP. COMM.
1	76	100%	76
2		50%-10%	
3	54,43	30%-10%	10,44
4		10%-2%	
TOTALE SUP. COMMERCIALE mq.			86,44

MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE

L'unità immobiliare è in buono stato di conservazione, non presenta particolari tracce di usura se non quelle strettamente connesse all'utilizzo, umidità e/o difetti palesi.

REGOLARITA' EDILIZIA

Dato il poco tempo a nostra disposizione per la verifica della destinazione urbanistica si fa riferimento ai dati riportati nella perizia di stima di parte redatta a firma dell'arch. in data 27/03/2013.

- *Autorizzazione Edilizia n.78 del 22/05/1993*
- *Concessione Edilizia n°58 del 28/06/1994*
-Variante in corso d'opera n.1 del 17/01/1995
-Variante in corso d'opera n.2 del 11/06/1996
- *Denuncia di inizio attività prot.20280 del 10/11/1998*
- *Richiesta d'agibilità del 04/04/1997 e successive integrazioni del 02/12/1998*
- *Domanda di Condono Edilizio prot.22383 del 10/12/2004*
"pertanto l'immobile si può considerare urbanisticamente conforme"

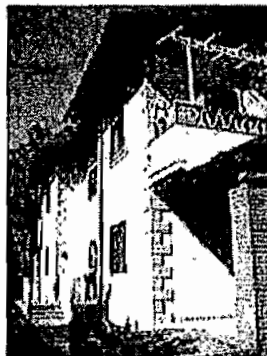
VALUTAZIONE DEL BENE

Sono state effettuate indagini specifiche riferite alle offerte presenti sul mercato immobiliare di Borgo San Lorenzo per tipologie simili o assimilabili per caratteristiche, destinazioni d'uso, stato di conservazione, ubicazione ecc. andando a determinare un valore unitario riferito a mq. di superficie "commerciale" pari a €. 2.000,00.

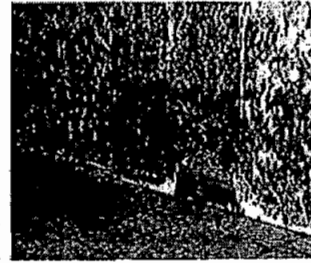
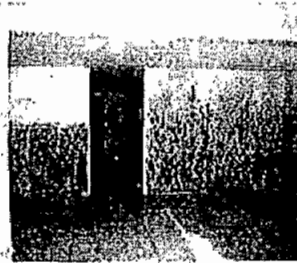
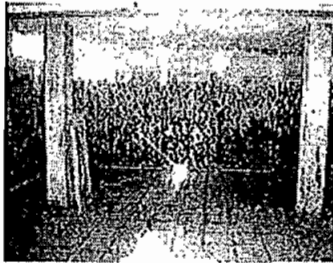
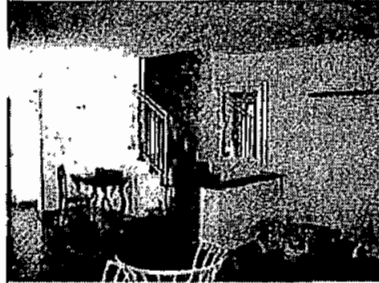
Stante quanto sopra si stima il valore dell'unità immobiliare in €. 172.800,00 arrotondato a

€. 175.000,00 (Centosettantacinquemila)

5) IMMOBILE DA CIVILE ABITAZIONE IN VITTORIA APUANA DEI MARMI



palazzo del pittori



DESCRIZIONE CATASTALE

INTESTAZIONE :

Unità immobiliare	Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
	2	984		A7	5	11 vani	3.005,26

DESCRIZIONE

E' un fabbricato residenziale ubicato nel comune di Forte dei Marmi in località Vittoria Apuana in Via Fratelli Rosselli, dista, in linea d'aria, circa 1.5 km. dal mare, circa 2.5 km. dal centro città e circa 0.2 km. dall'autostrada A12.

E' ubicato nella periferia nord-ovest di Vittoria Apuana in una zona marginale di non facile accessibilità che avviene attraverso una strada pubblica che, almeno nell'ultimo tratto, è a doppio senso, tortuosa e con una carreggiata di circa ml. 3,00 così da non consentire lo scambio tra due autovetture provenienti da direzioni opposte.

E' ubicato all'interno di un appezzamento di terreno resede (giardino e parcheggio) a cui si accede mediante un cancello metallico carrabile prospiciente Via Fratelli Rosselli. L'area è recintata e schermata, su tre lati, da una siepe.

Nella resede, in prossimità dell'ingresso carrabile, ci sono due posti auto, in un angolo del giardino sono presenti due piccoli manufatti prefabbricati in legno.

I muri esterni sono in intonaco a civile tinteggiato con i cantonali evidenziati da elementi lapidei in rilievo, le aperture di porte e finestre hanno riquadri in pietra, la gronda è in legno, i canali di gronda e i pluviali sono in rame, le persiane di porte e finestre sono in metallo tinteggiato; la porta d'ingresso, blindata, è in legno verniciato. La struttura è in c.a. con tamponamenti in laterizio.

E' presente l'impianto di climatizzazione a pompa di calore (due gruppi) alimentata da energia elettrica. Il piano seminterrato è circondato, nella porzione interrata, da uno scannafosso. Le partizioni interne sono realizzate con pareti (spess. circa 10 cm.) di

cartongesso, le pareti divisorie dallo scannafosso sono in laterizio con finitura, nella parte interna, in pannelli di cartongesso. E' dotato di finestre lucifere con inferriate metalliche, i pavimenti sono in monocottura, gli infissi delle finestre in legno e vetro e le porte interne, ove presenti, in tamburato di legno. E' presente l'impianto elettrico. Al Piano terra e al primo piano i pavimenti sono in monocottura, gli infissi delle finestre in legno e vetro, le porte interne in legno e le pareti tinteggiate. L'impianto elettrico e di riscaldamento (pompa di calore).

MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE

Il fabbricato si presenta in generale in buono stato di conservazione, non presenta tracce di usura, umidità e/o difetti palesi, si evidenzia che il piano interrato è stato interessato da infiltrazioni di acqua di una certa entità che hanno causato un allagamento e, conseguentemente, il deterioramento diffuso delle pareti in cartongesso. e mancano alcune opere di finitura ed impiantistiche.

REGOLARITA' EDILIZIA

Dato il poco tempo a nostra disposizione per il reperimento dei dati e la successiva verifica di conformità edilizia e urbanistica si fa riferimento ai documenti forniti dal Signor. e ai dati riportati nella perizia di stima di parte redatta a firma dell'arch. Gilberto Sabatini in data 05/11/2012.

- Concessione Edilizia n°345 del 05/11/2004.
- Domanda di abitabilità del 19/12/2007
- Concessione edilizia in sanatoria n.88 del 11/03/2008

Rispetto ai documenti (elaborati grafici) forniti dal Signor sono state riscontrate alcune difformità edilizie, che riteniamo sanabili, come del resto riportato anche nella stima di parte.

CONSISTENZA DELL'UNITA' IMMOBILIARE

Il fabbricato si sviluppa su tre livelli, un piano seminterrato e due piani fuori terra, il tutto inserito in una recede suddivisa in due zone: la prima, prospiciente l'ingresso carrabile, è pavimentata e adibita ad ingresso e parcheggio con due posti auto coperti da una pensilina metallica; la seconda è adibita a giardino in parte pavimentato (percorsi pedonali) e in parte a verde.

L'unità immobiliare è composta da:

al piano seminterrato

la situazione attuale, anche conseguente all'allagamento precedentemente citato, non consente l'individuazione della destinazione specifica dei locali che, pertanto, dalle pareti divisorie interne risultano :

- 1 bagno?
- 1 centrale termica
- 3 vani indefiniti

al piano terra

- cucina
- ripostiglio
- bagno
- soggiorno
- disimpegno
- logge esterne



al piano primo
 - 3 camere
 - ripostiglio
 - 2 bagni
 - balconi

La consistenza della superficie "commerciale" risulta pari a:

TIPO	SUP. mq.	COEF. CORR.	SUP. COMM.
1	141,13	100%	141,13
2	90,2	50%-10%	45,10
3	70,35	30%-10%	12,04
4	538,20	10%-2%	22,05
TOTALE SUP. COMMERCIALE mq.			220,32

VALUTAZIONE DEL BENE

Sono state effettuate indagini specifiche riferite alle offerte presenti sul mercato immobiliare di Forte dei Marmi per tipologie simili o assimilabili per caratteristiche, destinazioni d'uso, stato di conservazione, ubicazione ecc. andando a determinare un valore unitario riferito a mq. di superficie "commerciale" pari a €. 5.500,00.

Stante quanto sopra si stima il valore dell'unità immobiliare in €. 1.211,760,00 da cui va detratto:

- importo dei lavori per il risanamento e ripristino del piano seminterrato stimato in €. 25.000,00
- oneri finanziari necessari per sanare le difformità edilizie stimato in €5.000,00

Stante quanto sopra si stima il valore dell'unità immobiliare in €. 1.181.760,00 arrotondato a €1.180.000,00 (unmilione centoottantamila)

6) PORZIONE DI IMMOBILE IN BORGO SAN LORENZO IN VIA DEI PONTI, 2



Gli immobili (magazzino e autorimessa), fanno parte di un complesso immobiliare ubicato nella zona industriale di Borgo San Lorenzo in via dei Ponti n.2.

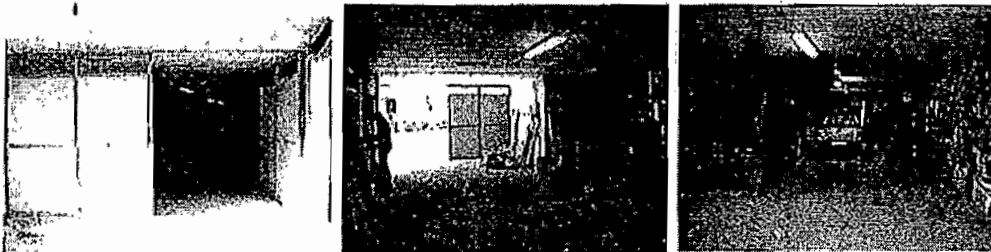


DESCRIZIONE

Il fabbricato è ubicato nella zona industriale alla periferia nord di Borgo San Lorenzo, è di facile accessibilità data la contiguità alla pubblica via. Le unità immobiliari sono ubicate al piano interrato collegate con l'esterno da una rampa d'accesso carrabile. Sono entrambi ampi vani indivisi, i portoni d'ingresso in metallo. La struttura è in c.a. con tamponamenti in blocchi di cls, la pavimentazione è del tipo "industriale". Hanno gli impianti elettrici, nell'autorimessa sono presenti alcuni lucernari "zenitali" perimetrali.

MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE

Gli immobili nel loro complesso, pur non presentando evidenti problematiche strutturali, non sono in buono stato di conservazione, si presentano usurati e necessiterebbero di interventi diffusi e consistenti di risanamento.

6A) MAGAZZINO IN BORGO SAN LORENZO IN VIA DEI PONTI, 2**DESCRIZIONE CATASTALE****INTESTAZIONE :**

Unità immobiliare	Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
Magazzino	74	500	500	C2	6	176 mq.	936,23

REGOLARITA' EDILIZIA

Dato il poco tempo a nostra disposizione per il reperimento dei dati e la successiva verifica di conformità edilizia e urbanistica ai dati riportati nella perizia di stima di parte redatta dell'arch. in data 27/03/2013:

- *Concessione Edilizia n°36 del 19/07/2001*
- *Variante in corso d'opera n.1 del 11/04/2001*
- *Variante al sensi dell'art.39 L.52/99 del 21/05/2002 prot. 2.111*

"pertanto l'immobile si può considerare urbanisticamente conforme"

CONSISTENZA DELL'UNITA' IMMOBILIARE

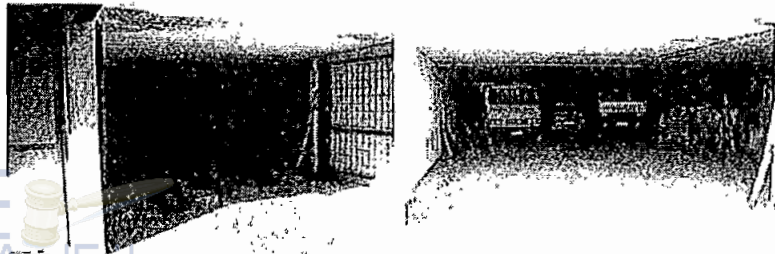
Il magazzino è costituito da un unico locale con superficie netta interna di circa mq.182,00.

VALUTAZIONE DEL BENE

Sono state effettuate indagini specifiche riferite alle offerte presenti sul mercato immobiliare di Borgo San Lorenzo per tipologie simili o assimilabili per caratteristiche, destinazioni d'uso, stato di conservazione, ubicazione ecc. andando a determinare un valore unitario riferito a mq. di superficie "commerciale" pari a € 750,00.

Stante quanto sopra si stima il valore dell'unità immobiliare in € 136.500,00 arrotondato a € 135.000,00 (Centotrentacinquemila).



6B) AUTORIMESSA IN BORGO SAN LORENZO IN VIA DEI PONTI, 2**DESCRIZIONE CATASTALE****INTESTAZIONE :**

Unità Immobiliare	Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
Autorimessa	74	374	601	C6	2	255 mq.	618,97

REGOLARITA' EDILIZIA

Dato il poco tempo a nostra disposizione per il reperimento dei dati e la successiva verifica di conformità edilizia e urbanistica ai dati riportati nella perizia di stima di parte redatta dall'arch. in data 27/03/2013:

- *Concessione Edilizia n°36 del 19/07/2001*
 - *Variante in corso d'opera n.1 del 11/04/2001*
 - *Variante ai sensi dell'art.39 L.52/99 del 21/05/2002 prot. 2.111*

"pertanto l'immobile si può considerare urbanisticamente conforme"

CONSISTENZA DELL'UNITA' IMMOBILIARE

L'autorimessa è costituita da un unico locale con superficie netta interna di circa mq.257,00.

VALUTAZIONE DEL BENE

Sono state effettuate indagini specifiche riferite alle offerte presenti sul mercato immobiliare di Borgo San Lorenzo per tipologie simili o assimilabili per caratteristiche, destinazioni d'uso, stato di conservazione, ubicazione ecc. andando a determinare un valore unitario riferito a mq. di superficie "commerciale" pari a €.**750,00**.

Stante quanto sopra si stima il valore dell'unità immobiliare in €. **192.750,00** arrotondato a €. **195.000,00 (Centonovantacinquemila)**

