

TRIBUNALE DI FIRENZE SEZIONE FALLIMENTARE

FALLIMENTO N°270/13

G.D. Dott.ssa Silvia Governatori

Commissario Giudiziale Prof. Riccardo Passeri

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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

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 [REDACTED] professionista che assiste, nella domanda di concordato preventivo, la società [REDACTED] Srl in liquidazione
- il Signor [REDACTED], rappresentante legale della [REDACTED] Srl in liquidazione

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

Dal [REDACTED] 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 [REDACTED] in varie fasi, documentazione inerente le pratiche edilizie degli immobili oggetto della presente stima.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



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

[REDAZIONE] ASTE GIUDIZIARIE.it

5) IMMOBILE DA CIVILE ABITAZIONE IN VITTORIA APUANA (FORTE DEI MARMI) VIA FRATELLI ROSSELLI

[REDAZIONE] ASTE GIUDIZIARIE.it

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 [REDAZIONE], 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.

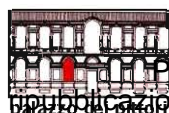
Per la determinazione del valore complessivo abbiamo utilizzato il parametro €/mq. di superficie commerciale con i seguenti criteri:

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.

[.....]

5) IMMOBILE DA CIVILE ABITAZIONE IN VITTORIA APUANA DEI MARMI

DESCRIZIONE CATASTALE

INTESTAZIONE :

Unità immobiliare	Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
	2	964		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.

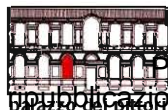
Nella resede, in prossimità dell'ingresso carrabile, ci sono due posti auto, in un angolo del giardino sono presenti due piccoli manufatti prefabbricati in legno.

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. [REDACTED] 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 [REDACTED] 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 resede 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 (unmilionecentoottantamila)**

