

## 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 :

1) IMMOBILE IN BORGO SAN LORENZO VIA MONS. VIGIANI

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 [REDACTED], 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.

[.....]



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

### **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
<b>TOTALE SUP. COMMERCIALE mq.</b>			<b>251,64</b>

**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. Mauro Rontini 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 trasmessa dal Sig. [REDACTED] 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)**