



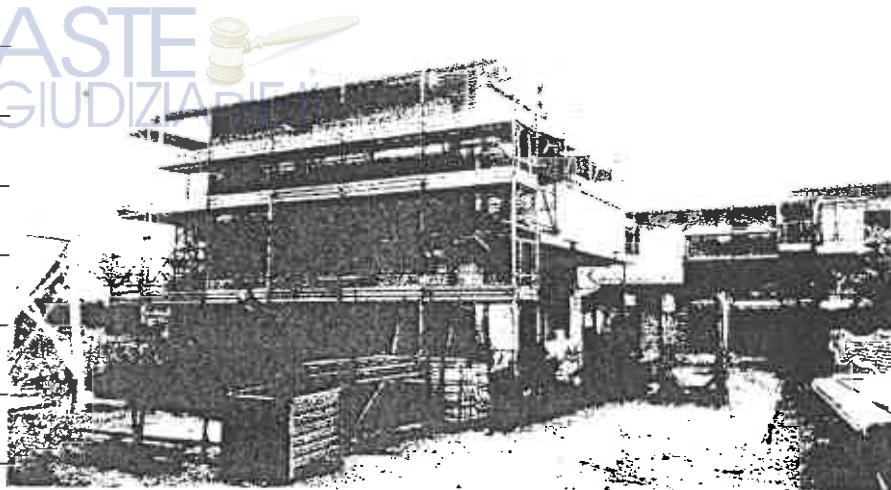
Geom. Gianluca Catarzi
Via Guglielmo Marconi, 16 - 50131 Firenze - Tel./Fax 050662790

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

N. 5 appartamenti in costruzione

in Massa e Cozzile di proprietà

“ **S.R.L. IN LIQUIDAZIONE** ”

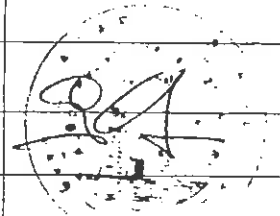


Il sottoscritto Geom. Gianluca Catarzi, perito stimatore del Tribunale di Firenze, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Livorno al n. 995, indirizzo di posta elettronica certificata gianluca.catarzi@geopec.it, ad evasione dell'incarico ricevuto dal Sig. [redacted], Liquidatore della " [redacted] ", corrente a [redacted] codice fiscale [redacted] ha provveduto a redigere perizia di stima dell'immobile di seguito descritto di proprietà della stessa società finalizzata alla presentazione di una proposta di concordato presso il competente Tribunale.

RELAZIONE

IMMOBILE

Appezamento di terreno parzialmente edificabile con sovrastanti cinque unità immobiliari residenziali in costruzione, posto nel Comune di





Geom. Gianluca Catarzi
Via Guglielmo Marconi, 16 - 50131 Firenze - Tel./Fax 050662790

Massa e Cozzile, Via Giacomo Leopardi.

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ

Il bene è pervenuto alla con atto di fusione per incorporazione della rogato dal Notaio Vincenzo Gunnella in data 11 settembre 2015 rep. 45732 racc. 22283, registrato a Firenze il 17.9.2015 al n. 16875.

Alla appezzamento di terreno era pervenuta per acquisto fattone con atto rogato dal Notaio Simone Calcinai in data 30.1.2014 rep. 12378 racc. 10902, registrato a Firenze il 30.1.2014 al n. 3650.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il bene, correttamente intestato alla è così distinto al Catasto Terreni del Comune di Massa e Cozzile:

- foglio 15 mappale 1337, seminativo arborato di classe 1^a, superficie 00.01.30, reddito dominicale € 0,91#, reddito agrario € 0,81#;
- foglio 15 mappale 1338, seminativo arborato di classe 1^a, superficie 00.01.00, reddito dominicale € 0,70#, reddito agrario € 0,62#;
- foglio 15 mappale 1340, canneto di classe unica, superficie 00.03.40, reddito dominicale € 2,28#, reddito agrario € 0,88#;
- foglio 15 mappale 1694, seminativo arborato di classe 1^a, superficie 00.07.62, reddito dominicale € 5,31#, reddito agrario € 4,72#;
- foglio 15 mappale 1695, seminativo arborato di classe 1^a, superficie 00.06.35, reddito dominicale € 4,43#, reddito agrario € 3,94#;
- foglio 15 mappale 1696, seminativo arborato di classe 1^a, superficie 00.27.99, reddito dominicale € 19,52#, reddito agrario € 17,35#;
- foglio 15 mappale 1697, seminativo arborato di classe 1^a, superficie



Geom. Gianluca Catarzi
Via Guglielmo Marconi, 16 - 50131 Firenze - Tel./Fax 050662790

00.11.45, reddito dominicale € 7,98#, reddito agrario € 7,10#.

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

DESCRIZIONE DEL BENE

Trattasi di un appezzamento di terreno di complessivi mq. 5.911 in parte edificabile sul quale insistono quattro fabbricati in costruzione comprendenti cinque unità immobiliari ad uso residenziale, posto nel Comune di Massa e Cozzile in Via Giacomo Leopardi, in adiacenza al numero civico 62.

Più precisamente il compendio è formato da tre villette monofamiliari ed un fabbricato bifamiliare come di seguito descritte:

- Unità A: villetta monofamiliare su un solo piano fuori terra avente una superficie lorda di mq. 96 circa oltre a loggia di mq. 18 circa e giardino di mq. 280 circa;
- Unità B: villetta monofamiliare su due piani fuori terra avente una superficie lorda di mq. 124 circa oltre ad una loggia di mq. 20 circa, terrazza di mq. 22 circa e giardino di mq. 690 circa;
- Unità C: villetta monofamiliare su due piani fuori terra avente una superficie lorda di mq. 122 circa oltre ad una loggia di mq. 23 circa, terrazza di mq. 5 circa e giardino di mq. 520 circa;
- Unità D: villetta in fabbricato bifamiliare su due piani fuori terra avente una superficie lorda di mq. 120 circa oltre ad una loggia di mq. 28 circa, terrazza di mq. 5 circa e giardino di mq. 410 circa;
- Unità E: villetta in fabbricato bifamiliare su due piani fuori terra avente una superficie lorda di mq. 126 circa oltre ad una loggia di mq. 24 circa, terrazza di mq. 5 circa e giardino di mq. 170 circa.

I fabbricati si presentano costruiti al grezzo, ovvero sono state ese-



Geom. Gianluca Catarzi
Via Guglielmo Marconi, 16 - 50131 Firenze - Tel./Fax 050662790

guite le fondazioni, solai, strutture in elevazione in cemento armato e relativi tamponamenti in muratura. Per quanto riguarda le unità distinte dalle lettere B, C, D ed E risultano già eseguite anche le tramezzature interne, la copertura con manto di tegole portoghesi, i massetti interni, i tubi corrugati per l'impianto elettrico, le condutture del gas e dell'impianto idraulico.

RIFERIMENTI URBANISTICI

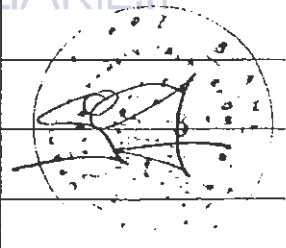
In base alla documentazione fornita, la costruzione del complesso immobiliare è stata iniziata in forza del permesso di costruire n. 2 del 13.3.2014 (pratica edilizia n. 2013/0129). Per quanto realizzato gli immobili risultano sostanzialmente conformi agli elaborati grafici, salvo qualche piccola modifica interna che potrà essere oggetto di variante finale.

Da un punto di vista urbanistico le particelle 1695, 1337, 1338 e 1697 sono classificate in zona B3, aree edificate a prevalente destinazione residenziale di completamento. Le altre particelle sono invece classificate in zona E3, aree agricole ordinarie della pianure.

STIMA DEL BENE

Per determinare il valore del bene in oggetto, si procederà preliminarmente a stimare il valore finale del complesso immobiliare a lavori ultimati mediante la sola stima per confronto, per detrarre successivamente le spese residue per l'ultimazione e l'utile d'impresa sulle spese stesse.

Nella stima per confronto si cerca di determinare il più probabile prezzo di mercato facendo una comparazione con i prezzi di vendita che si praticano nella zona per immobili con caratteristiche simili a quello in esame, prendendo come parametro la superficie lorda commerciale espressa in metri quadri.





Geom. Gianluca Catarzi

Via Guglielmo Marconi, 16 - 50131 Firenze - Tel./Fax 050662790

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Per procedere al calcolo del valore finale si dovrà determinare la superficie commerciale delle singole unità immobiliari applicando gli opportuni coefficienti mercantili alle superfici diverse da quella principale:

Unità A

- appartamento mq. 96 100% mq. 96
- loggiato mq. 18 40% mq. 7,2
- giardino mq. 96 10% mq. 9,6
- giardino mq. 184 2% mq. 3,68

Superficie commerciale Unità A mq. 116,48

Unità B

- appartamento mq. 124 100% mq. 124
- loggiato mq. 20 40% mq. 8
- terrazza mq. 22 25% mq. 5,5
- giardino mq. 124 10% mq. 12,4
- giardino mq. 566 2% mq. 11,32

Superficie commerciale Unità B mq. 161,22

Unità C

- appartamento mq. 122 100% mq. 122
- loggiato mq. 23 40% mq. 9,2
- terrazza mq. 5 25% mq. 1,25
- giardino mq. 122 10% mq. 12,2
- giardino mq. 398 2% mq. 7,96

Superficie commerciale Unità C mq. 152,61

Unità D

- appartamento mq. 120 100% mq. 120

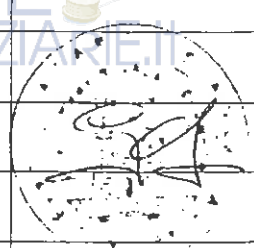


Geom. Gianluca Catarzi

Via Guglielmo Marconi, 16 - 50131 Firenze - Tel./Fax 050662790



• loggiato mq. 28	40%	mq. 11,2
• terrazza mq. 5	25%	mq. 1,25
• giardino mq. 120	10%	mq. 12
• giardino mq. 290	2%	mq. 5,8
Superficie commerciale Unità D mq. 150,25		
Unità E		
• appartamento mq. 126	100%	mq. 126
• loggiato mq. 24	40%	mq. 9,6
• terrazza mq. 5	25%	mq. 1,25
• giardino mq. 126	10%	mq. 12,6
• giardino mq. 44	2%	mq. 0,88
Superficie commerciale Unità E mq. 150,33		
Superficie commerciale Totale mq. 730,89		
Dall'esame del mercato immobiliare mediante analisi di vari annunci immobiliari di vendita di appartamenti in zona limitrofa, è stato possibile ricavare un prezzo medio di vendita prudenziale di € 2.200,00/mq., per cui avremo:		
mq. 730,89 x € 2.200,00/mq.		€ 1.607.958,00#
Valore finale in cifra tonda € 1.608.000,00#		
La realizzazione completa delle unità prevede un importo lavori di € 845.000,00, dei quali sono state eseguite opere per € 567.000,00. Le spese tecniche previste ammontano ad € 70.000,00. Il costo di acquisto del terreno ammonta ad € 320.000,00 mentre gli oneri di urbanizzazione ammontano a circa € 60.000,00.		
Sottraendo dal valore a fine lavori l'importo delle spese per le opere		





Geom. Gianluca Catarzi
Via Guglielmo Marconi, 16 - 50134 Firenze - Tel./Fax 050662790

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

mancanti pari ad € 278.000,00, per le spese tecniche mancanti (calcolate
proporzionalmente ai lavori eseguiti) pari ad € 23.029,59, e per l'utile
d'impresa pari al 25% delle spese mancanti corrispondenti ad € 75.257,40,
avremo:

- Valore finale € 1.608.000,00
- Opere mancanti - € 278.000,00
- Spese tecniche mancanti - € 23.029,59
- Utile d'impresa su spese mancanti - € 75.257,40

Valore Attuale Complesso Immobiliare € 1.231.713,01

ed in cifra tonda € 1.230.000,00#

(diconsi Euro unmilione duecentotrentamila/00).

Firenze, 7 novembre 2015

H. Perito Stimatore

Geom. Gianluca Catarzi

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Allegati:

- Visura e mappa catastale;
- planimetrie di progetto delle singole unità immobiliari.