

TRIBUNALE ORDINARIO DI FIRENZE

SEZIONE FALLIMENTARE - SAN FIRENZE

GIUDICE DELEGATO DOTT. ANTONIO SETTEMBRE

CONCORDATO PREVENTIVO N. 1007

COMMISSARIO GIUDIZIALE DOTT.SSA MANUELA OLASTRI

PERITO D'UFFICIO DOTT. ARCH.

PREMESSA

Il sottoscritto Dott. Arch. _____, con studio in _____ libero professionista, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Firenze con numero _____ ed all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Firenze con numero _____ a seguito di istanza del Commissario Giudiziale, dalla S.V.I. in data 26/02/2010, è stato nominato Perito *per la valutazione dell'unità immobiliare di proprietà della società in concordato preventivo.*

In data 03/03/2010, lo scrivente veniva a conoscenza della presente nomina.

In data 11 marzo 2010 sempre su istanza del Commissario Giudiziale, la S.V.I. ha esteso l'incarico anche alla stima di altri beni immobili a seguito di atto integrativo alla proposta di concordato.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Le operazioni peritali di rito, dati i numerosi beni immobili da periziare, nonché l'estensione degli stessi, sono state numerose e si sono articola-

C.T.U. Dott. Arch. _____

lare secondo il seguente calendario:

1. in data 05/03/2010, ore 09:00 e seguenti (inizio operazioni) - il Perito si recava presso l'Agenzia del Territorio di Firenze per eseguire alcune visure catastali;
2. in data 10/03/2010, ore 10:00 e seguenti - il Perito eseguiva un primo sopralluogo presso gli immobili (capannone industriale/artigianale), posti in località Còmiti, Comune di Montaione (FI), alla via Còmiti nn. 3/4/5;
3. in data 12/03/2010, ore 09:00 e seguenti - il Perito si recava presso l'Agenzia del Territorio di Firenze per eseguire ulteriori visure catastali;
4. in data 16/03/2010, ore 09:30 e seguenti - il Perito eseguiva un secondo sopralluogo presso gli immobili (capannone industriale/artigianale), posti in località Còmiti, Comune di Montaione (FI), alla via Còmiti nn. 3/4/5 e ulteriori immobili (civili abitazioni) posti in località Còmiti, Comune di Montaione (FI), alla via Còmiti nn. 1/2/3;
5. in data 18/03/2010, ore 09:30 e seguenti - il Perito eseguiva un terzo accesso presso gli immobili e, successivamente, si recava, previo appuntamento, presso l'Ufficio tecnico del Comune di Montaione per le ispezioni relative alla conformità edilizia degli immobili.
6. in data 22/03/2010, ore 09:00 e seguenti - il Perito si recava presso l'Agenzia del Territorio di Firenze per eseguire ulteriori rilievi catastali.
7. In data 24/03/2010, il Perito si recava in Tribunale per il giuramento di merito della presente perizia e, nello stesso giorno, depositava la medesima presso lo studio del Commissario Giudiziale.

IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI

Premessa

I beni immobili, oggetto di concordato e di successiva integrazione allo stesso concordato (beni immobili società) sono rappresentato da:

Capannone industriale/artigianale

- intero edificio posto in località Comiti, Comune di Montaione (FI), alla via Comiti nn. 3/4/5 (via Samminiatese SP 76) e, più precisamente, ampio fabbricato - capannone industriale/artigianale posto su più livelli con uffici, servizi e resede. In tale fabbricato, a piano primo, insiste anche un appartamento, adibito a civile abitazione, con accesso indipendente dall'esterno dal civico n. 3. Tale fabbricato si trova lungo la viabilità principale subito fuori l'abitato di Montaione in direzione San Miniato;

Villa

- intero edificio terra-tetto posto in località Comiti, Comune di Montaione (FI), alla via Comiti nn. 1/2/3 (via Samminiatese SP 76) e, più precisamente, ampia villa di tipo "padronale" posta su più livelli con annessi esterni ed ampio giardino/resede. Tale fabbricato si trova lungo la viabilità principale subito fuori l'abitato di Montaione in direzione San Miniato.

Identificazioni catastali

Capannone industriale/artigianale

Il capannone industriale/artigianale è così rappresentato presso l'Agenzia

del Territorio, Catasto Fabbricati del Comune di Montaione:

- foglio 47, particella 131, subalterno 501, categoria D/1 (opifici), rendita € 1.734,00 (piano seminterrato). Intestato:

- foglio 47, particella 131, subalterno 500, categoria D/1 (opifici), rendita € 3.200,00 (piano terra e primo). Intestato:

Sulla particella 131 insistono anche altri subalterni, si rimanda alle visure catastali, in allegato, per un elenco completo.

Appartamento posto nel capannone a piano primo

- foglio 47, particella 131, subalterno 502, categoria A/3 (abitazioni di tipo economico), classe 3, consistenza 6 vani, rendita € 464,81 (piano terra e primo). Intestato: . Si sottolinea che quest'ultimo immobile si trova all'interno del capannone industriale/artigianale sopra descritto.

Villa

La villa è così rappresentata presso l'Agenzia del Territorio, Catasto Fabbricati del Comune di Montaione:

- foglio 47, particella 130, subalterno 2, categoria C/6 (autorimesse), classe 5, consistenza 41 m², rendita € 177,87 (piano terra). Intestato:

- foglio 47, particella 130, subalterno 4, categoria A/2 (abitazioni di tipo civile), classe 3, consistenza 13,5 vani, rendita € 1.045,83 (piano terra e primo). Intestato:

- foglio 47, particella 130, subalterno 5, categoria A/2 (abitazioni di tipo civile), classe 3, consistenza 6,5 vani, rendita € 503,55 (piano terra e primo).

Intestato:

C.T.U. Dott. Arch

Descrizione

Capannone industriale/artigianale

Tale bene immobile è costituito da un edificio di notevoli dimensioni, costruito negli anni '80, posto a poca distanza dall'abitato di Montaione, lungo la via Samminiatese (SP 76) e, più precisamente, alla via Comiti nn. 3/4/5. Il fabbricato gode di una buona accessibilità, visibilità ed anche facilità di parcheggio. Penalizza la distanza sia dal più vicino casello autostradale sia dalla strada di grande comunicazione FI-PI-LI per i collegamenti veloci. Il capannone ha una struttura portante in calcestruzzo armato gettato in opera, solai in latero-cemento, tamponamenti con laterizi faccia a vista, copertura di tipo industriale prefabbricata in calcestruzzo armato con manto in cemento-amianto (tipo Eternit). L'immobile è dotato di infissi esterni in alluminio anodizzato/verniciato con vetro camera, riscaldamento (a comune con il piano superiore) tramite caldaia alimentata da olio combustibile uso riscaldamento posta nel vano centrale termica a comune con elementi scaldanti costituiti da termoconvettori a piano seminterrato e terreno (zone magazzino / lavorazione) e radiatori in ghisa a piano terreno e primo. La pavimentazione prevalente del capannone è costituita piastrelle in gres rosso, oltre a piastrelle in ceramica/monocottura ai piani superiori. Il fabbricato è dotato di tutti gli impianti tecnologici, ma non è stato possibile verificare il funzionamento, in quanto, in particolare per quelli elettrici, ampie porzioni del capannone non sono alimentate.

Tale costruzione è posta su più livelli. Al piano seminterrato troviamo: ampio locale ad uso magazzino con annessi servizi igienici e locali accessori.

Tale piano seminterrato, con altezza interna pari a ca. ml. 3,70, ha accesso

sia internamente dal sovrastante piano terreno tramite due corpi scala sia esternamente con accesso indipendente verso il resede esterno a comune tramite due ampi ingressi dotati di infisso con vetri, oltre ad un altro ingresso più piccolo. È presente anche un montacarichi di servizio di collegamento con il sovrastante piano terreno. Al momento del sopralluogo una modesta porzione di tale piano risulta essere stata affittata ad un ditta denominata ⁴ _____, la quale si è impegnata a lasciare libero l'immobile, pertanto, nella presente valutazione, si considererà l'immobile come libero.

Al piano terreno troviamo: ampio locale ad uso laboratorio con annessi servizi igienici e locali accessori. Trovano luogo anche locali uffici, ingresso/ricevimento ed ulteriori servizi.

Tale piano terra, con altezza interna pari a ca. ml. 3,80 (ca. ml. 2,85 nell'ingresso/ricevimento - ufficio), ha accesso sia internamente dal sottostante piano seminterrato tramite due corpi scala sia esternamente con accesso indipendente verso il resede esterno a comune tramite due ampi ingressi dotati di infisso con vetri, oltre all'ingresso principale sulla facciata frontale del capannone verso il resede esterno a comune prospiciente la pubblica via Comiti. È presente il montacarichi di servizio di collegamento con il sottostante piano seminterrato.

Al piano primo troviamo: locali ad uso ufficio, servizi igienici e locali accessori oltre ad ampio balcone che corre su due lati del fabbricato (frontale e laterale). A questo piano si può accedere sia internamente al capannone tramite scala in legno di collegamento posta nel vano ingresso/ricevimento a piano terreno sia esternamente, dal resede esterno a comune, tramite

corpo scala a comune con l'appartamento adibito a civile abitazione posto sempre a piano primo all'interno del medesimo capannone. Tale piano primo ha un'altezza interna pari a ca. ml. 2,80. Per una migliore comprensione delle unità immobiliari, si rimanda alle planimetrie in allegato.

Appartamento posto nel capannone a piano primo

Al piano primo troviamo anche un appartamento adibito a civile abitazione, così composto: ingresso/disimpegno, cucina/tinello, soggiorno, servizio igienico, camera, cameretta e ripostiglio. Annesso all'appartamento è porzione dell'ampio balcone che corre su due lati del capannone. A tale appartamento si accede, tramite corpo scala a comune interno, sia internamente al capannone sia esternamente dal resede esterno a comune. Tale piano primo ha un'altezza interna pari a ca. ml. 2,80. Tale appartamento è dotato di riscaldamento autonomo tramite caldaia combinata alimentata da gas metano di rete e corpi scaldanti tramite radiatori in ghisa. Per una migliore comprensione dell'unità immobiliare, si rimanda alle planimetrie in allegato.

Villa

Tale bene immobile è costituito da un edificio di dimensioni ragguardevoli, adibito a civile abitazione, isolato sui quattro lati, edificato a seguito di ristrutturazione edilizia negli anni '80, posto a poca distanza dall'abitato di Montaione, lungo la via Samminiatese (SP 76) e, più precisamente, alla via Comiti nn. 1/2/3 (a poche decine di metri dal capannone industriale). Il fabbricato gode di una buona accessibilità e di un ampio giardino/resede. La villa risulta attualmente composta da due appartamenti posti su più livelli,

internamente collegati, oltre a sottotetto in fase di ristrutturazione, da annessi esterni in muratura a piano terreno adibiti ad autorimessa e sbratto/ripostiglio, oltre ad esteso giardino/resede molto curato con prato, alberi e siepi.

Dalla pubblica via Comiti, attraverso il giardino/resede si accede alla villa, la quale risulta così composta: salendo la scalinata esterna (posta sulla facciata principale dell'edificio - lato Est), con rivestimento in laterizio tipo cotto/clinker, si accede all'appartamento posto al piano primo (F. 47, P. 130, sub. 4 - A/2); infatti la villa risulta, catastalmente, divisa in più unità immobiliari. Tale appartamento, dotato di doppio ingresso, è formato da: ingresso, soggiorno doppio con caminetto, cucina con dispensa, disimpegno, servizio igienico e due camere. Da una scala interna in muratura, posta nel soggiorno, si accede al livello superiore, ovvero al piano secondo (sottotetto). Tale livello è in fase di ristrutturazione, ovvero si presenta al "grezzo" (senza pavimenti/rivestimenti, impianti, etc.), l'altezza interna di tale livello è variabile e risulta di ca. ml. 3,26 per la massima e di ca. ml. 2,45 per la minima (quando sarà posato il pavimento tali altezze risulteranno leggermente inferiori). Tale secondo piano (sottotetto) è formato (una volta conclusi i lavori di ristrutturazione) da un ampio vano con gradevole terrazza, piccolo disimpegno, due camere e due servizi igienici. Annesso all'appartamento risulta un ampio locale di sgombero posto a piano terreno con acceso indipendente dal giardino/resede esterno. Tale ampio vano, pavimentato con piastrelle in gres rosso, dotato di illuminazione ed aerazione naturale, risulta provvisto anche di due ingressi carrabili e, quindi, di facile accessibilità; l'altezza interna del vano è di ca. ml. 3,50 + 3,57. Tale

vano, secondo l'elaborato planimetrico catastale risulterebbe associato all'appartamento di cui il subalterno 4 (si vedano visure catastali in allegato).

Insistono anche altri annessi minori al medesimo appartamento, ovvero alcuni modesti locali di sgombero/ripostiglio e l'annesso esterno (il più piccolo) posto su due livelli (adibito anche a ricovero per il cane). L'appartamento è ben curato e finemente ristrutturato; i pavimenti sono in prevalenze in cotto (tipo invecchiato), il servizio igienico è pavimentato e rivestito con piastrelle in ceramica/monocottura anche con "effetto" mosaico. Gli infissi sono in legno con vetro camera con persiane "alla fiorentina". L'unità immobiliare è fornita di riscaldamento autonomo tramite caldaia combinata alimentata a gas metano di rete e corpi scaldanti tramite radiatori in ghisa, posta a piano terreno nel vano centrale termica (vano con accesso indipendente dal resede esterno). Per una migliore comprensione dell'unità immobiliare, si rimanda alle planimetrie in allegato.

Attraverso il giardino/resede, salendo l'altra scalinata esterna (posta sulla facciata tergale dell'edificio - lato Ovest), con rivestimento in laterizio tipo cotto/clinker, si accede all'altro appartamento posto al piano primo (F. 47, P. 130, sub. 5 - A/2). Tale appartamento è formato da: terrazza, soggiorno doppio con caminetto, disimpegno, servizio igienico e due camere; scendendo la scala interna all'appartamento si accede all'ampia cucina/tinello con camino ed un servizio igienico, posti, pertanto a piano terreno. Da tale livello dell'appartamento (piano terreno) è possibile anche accedere direttamente al locale di sgombero (sub. 4) ed anche al giardino/resede esterno a comune. Le altezze interne di questo appartamento sono variabili e più precisamente, a piano primo ca. ml. 2,95 a piano terreno (zona cucina / ti-

nello) ca. ml. 3,25. Si precisa che tale appartamento risulta internamente collegato al precedente tramite una porta posta a piano primo. Per una migliore comprensione dell'unità immobiliare, si rimanda alle planimetrie in allegato.

Al piano terreno della villa è presente anche un ulteriore annesso, più grande del precedente, adibito ad autorimessa/sgombero (foglio 47, particella 130, subalterno 2, categoria C/6). Tale annesso ha struttura in muratura e finitura esterna con intonaco e tinteggiatura.

L'ampio giardino/resede esterno che circonda tutta la villa, risulta catastalmente come bene comune non censibile ai subalterni 2, 4 e 5.

Si precisa che la particella a terreni 281 seppur facente parte integrante del giardino/resede della villa non risulta allo scrivente inserita nel presente concordato in quanto bene personale; sarebbe opportuno inserire anche questa particella per omogeneità e completezza. Lo stesso dicasi per la particella a terreni 487 (si vedano visure catastali in allegato).

Suddetta villa costituisce l'abitazione di famiglia _____ e risulta pertanto legittimamente occupata dalla famiglia _____ (la madre del sig. _____ per quanto riguarda l'appartamento di cui al sub. 4); mentre l'altro appartamento è occupato dalla sorella del sig. _____

(appartamento di cui al subalterno 5). Il sig. _____, attualmente, occupano l'appartamento posto al primo piano del capannone industriale / artigianale (appartamento di cui al sub. 502).

Situazione edilizia dei beni

Capannone industriale/artigianale ed appartamento 1° piano

Il manufatto è stato edificato negli anni '80, a seguito di Piano di Lottizzazione, in forza dei seguenti provvedimenti autorizzativi:

- C.E. n. 43 del 28/07/1980: *costruzione di un capannone industriale e servizi*. Richiedente _____

- C.E. n. 50 del 02/07/1981 - Variante in corso d'opera: *ampliamento di un fabbricato industriale in costruzione*. Richiedente _____ nella persona di _____

- C.E. n. 41 del 27/04/1984 - Variante in corso d'opera: *varianti interne e di facciata*. Richiedente _____ nella persona di _____

- art. 26, L. n. 47/85, prot. 5188 del 11/07/1987 (pratica n. 31/87).

Il Comune di Montaione ha rilasciato *permesso di abitabilità od uso* n. 26 del 21/11/1990 a _____ per conto di ditta _____

- C.E. n. 47 del 31/07/2001: *modifiche fabbricato ad uso industriale*. Richiedente _____ nella persona di _____

- D.I.A. a variante n. 120 del 05/11/2001: *modifiche fabbricato ad uso industriale*. Richiedente _____ nella persona di _____

Da un confronto con lo stato attuale e lo stato autorizzato (*permesso di abitabilità o di uso* n. 26/1990 e D.I.A. n. 120 del 2001), si rilevano alcune difformità sia interne sia esterne. Per la conformità sarà necessaria la presentazione di una pratica onerosa a sanatoria presso il Comune di Montaione.

In caso di presentazione di una pratica a sanatoria ai sensi dell'art. 140 - *accertamento di conformità* - della Legge Regionale Toscana n. 1/05 e

C.T.U. Dott. Arch.

s.m.i. sarà anche dovuto il pagamento della relativa sanzione amministrativa (minimo € 516,00, massimo € 5.164,00). Successivamente, sarà necessario anche l'aggiornamento delle planimetrie catastali. Costo puramente indicativo dell'operazione per il solo professionista incaricato € 10.000,00 (al netto dell'IVA, degli oneri obbligatori di legge, dei contributi, degli oneri, dei diritti/bolli e delle sanzioni/oblazioni di qualsivoglia natura o quant'altro richiesto dal Comune di Montaione).

In caso di presentazione di una pratica a sanatoria ai sensi dell'art. 139 - *opere eseguite in parziale difformità dal permesso di costruire* - della Legge Regionale Toscana n. 1/05 e s.m.i., il Comune applica una sanzione pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere valutato dall'ufficio tecnico comunale, e comunque in misura non inferiore a euro 516,00. Successivamente, sarà necessario anche l'aggiornamento delle planimetrie catastali. Costo puramente indicativo dell'operazione per il solo professionista incaricato € 10.000,00 (al netto dell'IVA, degli oneri obbligatori di legge, dei contributi, degli oneri, dei diritti/bolli e delle sanzioni/oblazioni di qualsivoglia natura o quant'altro richiesto dal Comune di Montaione). Si evidenzia come tale sanatoria (art. 139) sia di gran lunga molto più costosa della precedente (art. 140).

Tali affermazioni ed ipotesi di sanabilità sono da ritenersi puramente orientative e non comportano alcuna assunzione di responsabilità di qualsivoglia natura da parte dello scrivente, in quanto solo, previa presentazione della pratica, la Commissione Edilizia comunale può dare certezze sulla sanabilità o meno ed anche su i relativi costi.

Villa

Il manufatto è stato edificato negli anni '80, in forza dei seguenti provvedimenti autorizzativi:

- C.E. n. 114 del 10/09/1987: *costruzione di un muro e posa di cancelli all'ingresso del viale di abitazione. Richiedente*

- C.E. n. 42 del 24/07/1980: *riattamento e sistemazione di un fabbricato ad uso abitazione e laboratorio artigiano. Richiedente* nella persona di

- C.E. in sanatoria n. 1 del 02/01/1989: *cambio di destinazione di alcuni locali del P.T. e del P. 1°. Richiedente*

Il Comune di Montaione ha rilasciato *permesso di abitabilità o di uso n. 16/1991 del 14/10/1991.*

- D.I.A. n. 54 del 04/07/1997: *progetto in sanatoria per la realizzazione di una parte della recinzione.*

- C.E. n. 67 del 20/07/1999: *modifiche esterne ad un fabbricato di civile abitazione.*

Si segnala anche la D.I.A. n. 133 del 25/12/2003: *modifiche esterne fabbricato (posa di cantilever - espositori per legname).*

Da un confronto con lo stato attuale e lo stato autorizzato (*permesso di abitabilità o di uso n. 16/1991 e C.E. n. 67 del 1999*), si rilevano alcune difformità sia interne sia esterne.

Per la conformità sarà necessaria la presentazione di una pratica onerosa a sanatoria presso il Comune di Montaione.

In caso di presentazione di una pratica a sanatoria ai sensi dell'art. 140 - *accertamento di conformità* - della Legge Regionale Toscana n. 1/05 e

C.T.U. Dott. Arch.

Tel.

s.m.i. sarà anche dovuto il pagamento della relativa sanzione amministrativa (minimo € 516,00, massimo € 5.164,00). Successivamente, sarà necessario anche l'aggiornamento delle planimetrie catastali. Costo puramente indicativo dell'operazione per il solo professionista incaricato € 10.000,00 (al netto dell'IVA, degli oneri obbligatori di legge, dei contributi, degli oneri, dei diritti/bolli e delle sanzioni/oblazioni di qualsivoglia natura o quant'altro richiesto dal Comune di Montaione).

In caso di presentazione di una pratica a sanatoria ai sensi dell'art. 139 - *opere eseguite in parziale difformità dal permesso di costruire* - della Legge Regionale Toscana n. 1/05 e s.m.i., il Comune applica una sanzione pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere valutato dall'ufficio tecnico comunale, e comunque in misura non inferiore a euro 516,00. Successivamente, sarà necessario anche l'aggiornamento delle planimetrie catastali. Costo puramente indicativo dell'operazione per il solo professionista incaricato € 10.000,00 (al netto dell'IVA, degli oneri obbligatori di legge, dei contributi, degli oneri, dei diritti/bolli e delle sanzioni/oblazioni di qualsivoglia natura o quant'altro richiesto dal Comune di Montaione). Si evidenzia come tale sanatoria (art. 139) sia di gran lunga molto più costosa della precedente (art. 140).

Tali affermazioni ed ipotesi di sanabilità sono da ritenersi puramente orientative e non comportano alcuna assunzione di responsabilità di qualsivoglia natura da parte dello scrivente, in quanto solo, previa presentazione della pratica, la Commissione Edilizia comunale può dare certezze sulla sanabilità o meno ed anche su i relativi costi.

STIMA DEI BENI IMMOBILI

Premessa

Dato che i beni immobili sono, di fatto, già catastalmente divisi in più unità immobiliari, si procederà alla formazione di più lotti come segue:

- lotto 1 - capannone industriale/artigianale con uffici (sub. 500 e sub. 501);
- lotto 2 - appartamento nel capannone a piano 1° (sub. 502);
- lotto 3 - autorimessa a p. T. nell'annesso esterno della villa (sub. 2);
- lotto 4 - appartamento a p. T., 1° e 2° (sottotetto) nella villa (sub. 4);
- lotto 5 - appartamento a p. T. e 1° nella villa (sub. 5);

Si proporrà anche una suddivisione in due porzioni del capannone (sub. 500 e sub. 501), data la notevole estensione del manufatto.

Capannone industriale/artigianale (lotto 1 - su b. 500 e sub. 501)

L'unità immobiliare, precedentemente descritta, ad uso industriale/artigianale, edificata negli anni ottanta, risulta essere, nel complesso una costruzione gradevole. Infatti, il manufatto, come già detto, non è un capannone di tipo prefabbricato, come sono usualmente i fabbricati industriali, ma risulta costruito in opera con anche rifiniture di tipo "superiore"; ad esempio, le tamponature esterne in laterizio faccia a vista. Penalizza l'intero edificio il manto di copertura in cemento-amianto, il quale dovrà essere tenuto sotto controllo e, periodicamente, monitorato. Per una più estesa descrizione, si rimanda a quanto sopra esposto.

Nella ricerca del più probabile valore di mercato dei beni in oggetto della presente relazione, il C.T.U. ritiene di adottare come criterio di stima quello diretto - sintetico, vale a dire per confronto tra beni aventi caratteristiche e

collocazioni simili. Conseguentemente dopo un'indagine effettuata personalmente sul posto tra mediatori immobiliari e tra le offerte di privati e quelle riportate sulla stampa locale, il C.T.U. reputa di usare come parametro di comparazione il metro quadrato (mq.), come quello più consono al fine di giungere al più probabile valore di mercato. Da suddetta ricerca il C.T.U. ha evidenziato, considerando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, il seguente valore medio di mercato.

Sviluppo superfici lorde:

- piano seminterrato (sub. 501 -): ca. mq. 1.092,70;
- piano terreno e primo (sub. 500 -): ca. mq. 1.509,87;
- mq. 1.092,70 x €/mq. 500,00 = € 546.350,00
- mq. 1.509,87 x €/mq. 650,00 = € 981.415,50

Valore complessivo € 546.350,00 + € 981.415,50 = € 1.527.765,50 valore arrotondabile per difetto a € **1.500.000,00** (diconsi euro un milionecinquecentomila/00 che rappresenta il più probabile attuale valore di mercato dell'unità immobiliare libera).

In tale valore sono ricompresi sia il resede esterno a comune (area esterna di cui alla particella 131) sia il balcone a fascia lungo i due lati del capannone (escluso la porzione di pertinenza dell'appartamento a piano 1°) e gli altri elementi a comune, ad esempio il locale centrale termica a piano seminterrato.

Dato che nessuna stima può essere perfetta, un valore equo può essere compreso tra il 5 % in più od in meno e cioè tra € 1.575.000,00 ed € 1.425.000,00.

Un equo valore a base d'asta del bene potrebbe essere decurtando ca. un

5 % da suddetto valore, ottenendo la cifra di ca. € 1.420.000,00.

Ipotesi di divisione del lotto 1 in due "sottolotti":

Tale ulteriore divisione potrebbe trovare interesse dal momento che l'attuale andamento del mercato immobiliare è in fase di "stallo" e la crisi, globale, dei mercati e dell'economia penalizza il valore di immobili di notevoli dimensioni e, soprattutto, ne rallenta la commerciabilità. È ovvio che tale intervento comporterebbe alcuni interventi di modifica e di trasformazione del capannone con un costo non trascurabile. Infatti, si dovrebbero rendere completamente indipendenti le due unità immobiliari sia da una punto di vista edilizio sia impiantistico. A solo titolo esemplificativo, i valori di mercato degli immobili, una volta eseguito il frazionamento, potrebbero essere:

- piano seminterrato (sub. 501 -): ca. mq. 1.092,70;

- piano terreno e primo (sub. 500 -): ca. mq. 1.509,87;

• mq. 1.092,70 x €/mq. 550,00 = € 600.985,00, valore arrotondabile ad € 600.000,00;

• mq. 1.509,87 x €/mq. 700,00 = € 1.056.909,00, valore arrotondabile ad € 1.056.000,00.

Appartamento 1° piano (lotto 2 - sub. 502)

L'unità immobiliare, precedentemente descritta, ad uso abitativo posta all'interno del capannone industriale/artigianale, edificata negli anni ottanta, risulta essere, nel complesso una costruzione modesta. Infatti, il manufatto, come già detto, ha una tipologia costruttiva da capannone più che da abitazione. Penalizza l'intero edificio il manto di copertura in cemento-amianto,

C.T.U. Dott. Arch.

T

pagina 17 di 28

il quale dovrà essere tenuto sotto controllo e, periodicamente, monitorato.

Si evidenzia che tale appartamento costituisce una unità immobiliare autonoma nei confronti del capannone, in quanto dotata, ad esempio, di riscaldamento autonomo tramite caldaia combinata a gas metano di rete (l'appartamento è stato "staccato" dall'impianto del capannone), i radiatori, come negli uffici, sono in ghisa. L'attuale occupante sig. _____ riferisce che tale appartamento ha anche un proprio contatore dell'energia elettrica. Per una più estesa descrizione, si rimanda a quanto sopra esposto.

Nella ricerca del più probabile valore di mercato dei beni in oggetto della presente relazione, il C.T.U. ritiene di adottare come criterio di stima quello diretto - sintetico, vale a dire per confronto tra beni aventi caratteristiche e collocazioni simili. Conseguentemente dopo un'indagine effettuata personalmente sul posto tra mediatori immobiliari e tra le offerte di privati e quelle riportate sulla stampa locale, il C.T.U. reputa di usare come parametro di comparazione il metro quadrato (mq.), come quello più consono al fine di giungere al più probabile valore di mercato. Da suddetta ricerca il C.T.U. ha evidenziato, considerando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, il seguente valore medio di mercato.

Sviluppo superfici lorde:

- appartamento: ca. mq. 100,60

- balcone di pertinenza: ca. mq. 13,44

Superficie "commerciale": mq. 100,60 + mq. 13,44 al 25 % = mq. 103,96

• mq. 103,96 x €/mq. 1.300,00 = € 135.148,00, valore arrotondabile per difetto a **€ 135.000,00** (diconsi euro centotrentacinquemila/00, che rappresenta il più probabile attuale valore di mercato dell'unità immobiliare

C.T.U. Dott. Arch: _____

pagina 18 di 28

libera).

In tale valore sono ricompresi sia il resede esterno a comune (area esterna di cui alla particella 131) sia l'ingresso a comune, tramite scala interna, a paino terreno.

Dato che nessuna stima può essere perfetta, un valore equo può essere compreso tra il 5 % in più od in meno e cioè tra € 141.750,00 ed € 128.250,00.

Un equo valore a base d'asta del bene potrebbe essere decurtando ca. un 7 % da suddetto valore, ottenendo la cifra di ca. € 125.000,00.

Autorimessa p. T. nell'annesso esterno della villa (lotto 3 - sub. 2)

L'unità immobiliare, precedentemente descritta, ad uso autorimessa è posta all'interno dell'annesso esterno (più grande) nel giardino/resede della villa. Tale manufatto, con struttura in muratura (blocchi con intercapedine), risulta esternamente intonacato e con tetto "a capanna" con manto in tegole marsigliesi. Internamente l'autorimessa, usata anche come sbratto/ripostiglio, si presenta "al grezzo" con pavimentazione in cemento. Per una più estesa descrizione, si rimanda a quanto sopra esposto.

Nella ricerca del più probabile valore di mercato dei beni in oggetto della presente relazione, il C.T.U. ritiene di adottare come criterio di stima quello diretto - sintetico, vale a dire per confronto tra beni aventi caratteristiche e collocazioni simili. Conseguentemente dopo un'indagine effettuata personalmente sul posto tra mediatori immobiliari e tra le offerte di privati e quelle riportate sulla stampa locale, il C.T.U. reputa di usare come parametro di comparazione il metro quadrato (mq.), come quello più consono al

C.T.U. Dott. Arch.

Tel

pagina 19 di 28

fine di giungere al più probabile valore di mercato. Da suddetta ricerca il C.T.U. ha evidenziato, considerando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, il seguente valore medio di mercato.

Sviluppo superfici lorde:

- autorimessa: ca. mq. 50,45

- mq. 50,45 x €/mq. 450,00 = € 22.702,50, valore arrotondabile per difetto a **€ 22.000,00** (diconsi euro ventiduemila/00, che rappresenta il più probabile attuale valore di mercato dell'unità immobiliare libera).

Dato che nessuna stima può essere perfetta, un valore equo può essere compreso tra il 10 % in più od in meno e cioè tra € 24.200,00 ed € 19.800,00.

Un equo valore a base d'asta del bene potrebbe essere decurtando ca. un 10 % da suddetto valore, ottenendo la cifra di ca. € 19.000,00.

Appartamento a p T., 1° e 2° (sottotetto) - villa (lotto 4 - sub. 4)

L'unità immobiliare, precedentemente descritta, ad uso civile abitazione, frutto di una fine e gradevole ristrutturazione, è posta a piano terreno, primo e secondo (sottotetto) della villa "padronale". Annessi a tale proprietà risultano, catastalmente, l'ampio locale di sgombero posto a piano terra, l'autorimessa nell'annesso esterno (più grande) con accesso indipendente dal giardino/resede, oltre a piccoli locali accessori (ripostiglio sottoscala a piano terreno, centrale termica a piano terreno e l'altro piccolo annesso esterno).

Per una più estesa descrizione, si rimanda a quanto sopra esposto.

Nella ricerca del più probabile valore di mercato dei beni in oggetto della

C.T.U. Dott. Arch.

V
T

pagina 20 di 28

presente relazione, il C.T.U. ritiene di adottare come criterio di stima quello diretto - sintetico, vale a dire per confronto tra beni aventi caratteristiche e collocazioni simili. Conseguentemente dopo un'indagine effettuata personalmente sul posto tra mediatori immobiliari e tra le offerte di privati e quelle riportate sulla stampa locale, il C.T.U. reputa di usare come parametro di comparazione il metro quadrato (mq.), come quello più consono al fine di giungere al più probabile valore di mercato. Da suddetta ricerca il C.T.U. ha evidenziato, considerando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, il seguente valore medio di mercato.

Sviluppo superfici lorde:

Piano terreno

- locale sgombero: ca. mq. 184,69;
- annesso piccolo esterno: ca. mq. 20,16;
- ripostigli e locale centrale termica: ca. mq. 21,92;

Piano primo

- terrazza/balcone: ca. mq. 5,06;
- abitazione: ca. mq. 158,32;

Piano secondo (sottotetto)

- locali sottotetto: ca. mq. 85,74;
- terrazza: ca. mq. 30,03.

Superficie "commerciale": mq. 366,23

- mq. 366,23 x €/mq. 2.000,00 = € 732.460,00, valore arrotondabile per difetto a **€ 730.000,00** (diconsi euro settecentotrentamila/00, che rappresenta il più probabile attuale valore di mercato dell'unità immobiliare libera).

C.T.U. Dott. Arch.

 Tel. 

pagina 21 di 28

La superficie commerciale pari a mq. 366,23 è data da:

mq. 184,69 al 50 % = mq. 92,35 (non direttamente collegato con il sub. 4);

mq. 20,16 al 50 % = mq. 10,08;

mq. 21,92 al 50 % = mq. 10,96;

mq. 5,06 al 25 % = mq. 1,27;

mq. 158,32 al 100 % = mq. 158,32;

mq. 85,74 al 100 % = mq. 85,74;

mq. 30,03 al 25 % = mq. 7,51.

In tale valore è ricompreso anche il giardino/resede esterno a comune (area esterna di cui alla particella 130).

Dato che nessuna stima può essere perfetta, un valore equo può essere compreso tra il 5 % in più od in meno e cioè tra € 766.500,00 ed € 693.500,00.

Un equo valore a base d'asta del bene potrebbe essere decurtando ca. un 7 % da suddetto valore, ottenendo la cifra di ca. € 680.000,00.

Per i criteri di valutazione delle superfici e dei relativi coefficienti di ponderazione si è tenuto conto dei principi generali di estimo civile, di quanto suggerito dalle norme UNI 10750:2005 e dal D.P.R. n. 138/98 (allegato C).

Appartamento a p T. e 1° - villa (lotto 5 - sub. 5)

L'unità immobiliare, precedentemente descritta, ad uso civile abitazione, frutto di una fine e gradevole ristrutturazione, è posta a piano terreno e primo della villa "padronale". Si precisa che la caldaia del riscaldamento, alimentata da gas metano di rete, è posta nel vano centrale termica a piano terra, catastalmente annesso al precedente appartamento di cui il subal-

terno 4.

Per una più estesa descrizione, si rimanda a quanto sopra esposto.

Nella ricerca del più probabile valore di mercato dei beni in oggetto della presente relazione, il C.T.U. ritiene di adottare come criterio di stima quello diretto - sintetico, vale a dire per confronto tra beni aventi caratteristiche e collocazioni simili. Conseguentemente dopo un'indagine effettuata personalmente sul posto tra mediatori immobiliari e tra le offerte di privati e quelle riportate sulla stampa locale, il C.T.U. reputa di usare come parametro di comparazione il metro quadrato (mq.), come quello più consono al fine di giungere al più probabile valore di mercato. Da suddetta ricerca il C.T.U. ha evidenziato, considerando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, il seguente valore medio di mercato.

Sviluppo superfici lorde:

Piano terreno

- abitazione: ca. mq. 55,04.

Piano primo

- terrazza/balcone: ca. mq. 14,04;

- abitazione: ca. mq. 91,47.

Superficie "commerciale": mq. 150,02

- mq. 150,02 x €/mq. 2.350,00 = € 352.574,00, valore arrotondabile per difetto a **€ 352.000,00** (diconsi euro trecentocinquantaduemila/00, che rappresenta il più probabile attuale valore di mercato dell'unità immobiliare libera).

La superficie commerciale pari a mq. 150,02 è data da:

mq. 55,04 al 100 % = mq. 55,04;

C.T.U. Dott. Arch. 

~~Valore~~
~~Totale~~

pagina 23 di 28

mq. 14,04 al 25 % = mq. 3,51;

mq. 91,47 al 100 % = mq. 91,47.

In tale valore è ricompreso anche il giardino/resede esterno a comune (area esterna di cui alla particella 130).

Dato che nessuna stima può essere perfetta, un valore equo può essere compreso tra il 5 % in più od in meno e cioè tra € 369.600,00 ed € 334.400,00.

Un equo valore a base d'asta del bene potrebbe essere decurtando ca. un 6 % da suddetto valore, ottenendo la cifra di ca. € 332.000,00.

Per i criteri di valutazione delle superfici e dei relativi coefficienti di ponderazione si è tenuto conto dei principi generali di estimo civile, di quanto suggerito dalle norme UNI 10750:2005 e dal D.P.R. n. 138/98 (allegato C).

CONCLUSIONI

Riepilogo dei lotti:

- **lotto 1** - capannone industriale/artigianale con uffici (sub. 500 e sub. 501), **valore commerciale € 1.500.000,00;**

- **lotto 2** - appartamento nel capannone a piano 1° (sub. 502), **valore commerciale € 135.000,00;**

- **lotto 3** - autorimessa a p. T. nell'annesso esterno della villa (sub. 2), **valore commerciale € 22.000,00;**

- **lotto 4** - appartamento a p. T., 1° e 2° (sottotetto) nella villa (sub. 4), **valore commerciale € 730.000,00;**

- **lotto 5** - appartamento a p. terra e 1° nella villa (sub. 5), **valore commerciale € 352.000,00.**

C.T.U. Dott. Arch.

Va
Tel

pagina 24 di 28

Totale del valore commerciale dei beni immobili: € 2.739.000,00

(diconsi euro duemilionisettecentotrentanovemila/00).

ASTE GIUDIZIARIE.it VISURE IPOTECARIE

Premessa

Come da richiesta del Commissario Giudiziale, sono state eseguite, tramite ausiliario di fiducia, ispezioni ipotecarie, inerenti i soli gravami ipotecari, tramite il servizio "Sister" (ossia solo per via telematica). Lo stesso ausiliario, sempre su richiesta del Commissario Giudiziale, ha provveduto alla trascrizione del Decreto di ammissione al concordato preventivo, nonché a richiedere all'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Sezione distaccata di Volterra (Ufficio Provinciale di Pisa) le certificazioni in originale dei gravami al ventennio su gli immobili oggetto della presente procedura.

Tale ispezioni sono aggiornate al 19 marzo 2010 (si vedano allegati). Non avendo ispezionato il "cartaceo" ci potrebbero essere delle ulteriori formalità non rilevate con il meccanizzato. Solo una volta acquisiti i certificati si avrà la certezza degli effettivi gravami.

Per i dettagli di ciascuna iscrizione si veda in allegato.

Iscrizioni ipotecarie:

1. Reg. part. 1152 del 20/06/2003;

a favore:

contro:

C.T.lli Dott. Amh
V.
Tel.

debitori non datori di ipoteca:

titolo: nota di iscrizione di ipoteca volontaria;

somma: € 453.600,00 (di cui € 270.000,00 di capitale);

annotazione: erogazione a saldo (R.p. n. 1181 del 07/10/2003).

2. Reg. part. 2443 del 17/09/2007;

a favore:

contro:

titolo: nota di iscrizione di ipoteca volontaria;

somma: € 800.000,00 (di cui € 400.000,00 di capitale).

3. Reg. part. 207 del 23/02/2009;

a favore:

contro:

titolo: nota di iscrizione di ipoteca giudiziale;

somma: € 265.000,00 (di cui € 132.390,15 di capitale).

4. Reg. part. 396 del 23/03/2009;

a favore:

contro:

titolo: nota di iscrizione di ipoteca giudiziale;

somma: € 245.000,00 (di cui € 121.066,61 di capitale).

5. Reg. part. 322 del 23/02/2010;

a favore:

contro:

titolo: nota di iscrizione di ipoteca giudiziale;

somma: € 70.000,00 (di cui € 61.597,45 di capitale).

Iscrizioni ipotecarie:

1. Reg. part. 207 del 23/02/2009;

(si vedano precedenti iscrizioni _____^{sa})

2. Reg. part. 396 del 23/03/2009;

(si vedano precedenti iscrizioni _____)

Il Perito, ritenendo di avere compiutamente svolto l'incarico ricevuto, rimanendo a completa disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare e ringraziando la S.V.I. per la fiducia accordatagli, rassegna la presente perizia tecnica composta da n. 28 pagine comprensive di asseverazione (1 facciata) dattiloscritte con mezzi informatici oltre allegati.

Allegati:

- estratto di mappa, visure e planimetrie catastali;
- abitabilità immobili;
- documentazione fotografica;
- ispezioni ipotecarie.

Impruneta, li 24 marzo 2010

Il Perito d'Ufficio

Dott. Arch.t

C.T.U. Dott. Arch. 

T.

pagina 27 di 28

VERBALE DI GIURAMENTO PERIZIA

L'anno duemiladieci e questo dì 24 del mese di marzo dinanzi al Giudice

Delegato Dott. Antonio Settembre, presso il Tribunale Ordinario di Firenze,

è comparso il Dott. Arch. _____, nominato Perito dal Giudice

Delegato medesimo, il quale dichiara di voler asseverare la redatta perizia.

Il Perito, restando in piedi e con il capo scoperto, presta il giuramento di rito

pronunciando la seguente formula di rito:

Giuro di aver bene e fedelmente adempiuto alle operazioni affidatemi al so-

lo scopo di far conoscere al Giudice la verità.

Il Giudice Delegato

Il Perito

Dott. Antonio Settembre

Dott. Arch. _____

TRIBUNALE ORDINARIO DI FIRENZE

SEZIONE FALLIMENTARE - SAN FIRENZE

GIUDICE DELEGATO DOTT. ANTONIO SETTEMBRE

CONCORDATO PREVENTIVO N. 1007

COMMISSARIO GIUDIZIALE DOTT.SSA MANUELA OLASTRI

PERITO D'UFFICIO DOTT. ARCH.

NOTA TECNICA INTEGRATIVA ALLA PERIZIA IN ATTI

Il sottoscritto Dott. Arch. _____ con studio in _____

_____ libero professionista, iscritto

all'Ordine degli Architetti della Provincia di Firenze con numero _____ ed al-

l'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Firenze con numero _____

_____ dalla S.V.I. è stato nominato Perito per la valutazione dell'unità im-

mobiliare di proprietà della società in concordato preventivo.

Dopo il tempestivo deposito in Cancelleria della perizia giurata in data 24

marzo u.s., a seguito di richiesta del Commissario Giudiziale, lo scrivente

precisa quanto segue.

Nell'eventualità che le unità immobiliari ad uso abitativo venissero alienate

"occupate", si dovrebbe operare una decurtazione sul prezzo indicato in

perizia (immobili liberi) pari a ca. un 25 ÷ 30 % del valore (locazioni regolari

con contratti registrati e duraturi nel tempo). L'oscillazione segnalata di-

pende anche dalla redditività della locazione.

A tal fine, si riporta di seguito un riepilogo con i valori proposti.

Riepilogo dei lotti ad uso abitativo:

- **lotto 2** - appartamento nel capannone a piano 1° (sub. 502), valore commerciale € 135.000,00.

Detratto ca. 25 ÷ 30 % si ottiene: € 101.250,00 ÷ € 94.500,00;

- **lotto 3** - autorimessa a p. T. nell'annesso esterno della villa (sub. 2), valore commerciale € 22.000,00.

Detratto ca. 25 ÷ 30 % si ottiene: € 16.500,00 ÷ € 15.400,00;

- **lotto 4** - appartamento a p. T., 1° e 2° (sottotetto) nella villa (sub. 4), valore commerciale € 730.000,00.

Detratto ca. 25 ÷ 30 % si ottiene: € 547.500,00 ÷ € 511.000,00;

- **lotto 5** - appartamento a p. terra e 1° nella villa (sub. 5), valore commerciale € 352.000,00.

Detratto ca. 25 ÷ 30 % si ottiene: € 264.000,00 ÷ € 246.400,00.

Il Perito, ritenendo di avere compiutamente svolto l'incarico ricevuto, rimanendo a completa disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare e ringraziando la S.V.I. per la fiducia accordatagli, rassegna la presente nota tecnica integrativa composta da n. 3 pagine comprensive di asseverazione (1 facciata) dattiloscritte con mezzi informatici.

Impruneta, li 26 marzo 2010

Il Perito d'Ufficio

Dott. Arch.

