

# TRIBUNALE DI FIRENZE

Cancelleria Fallimentare

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

AL CONCORDATO PREVENTIVO [REDACTED] in

liquidazione

- Registro Procedura: n. 06/2012 C.P.
- Giudice Delegato: Dott.ssa SILVIA GOVERNATORI
- Commissario Giudiziale: Dott. VINICIO TREDICI

### Premesso

- che in data 07 maggio 2012 il Giudice Delegato ha nominato la sottoscritta arch. Mara Magnani, con studio in Empoli, via Baccio da Montelupo n.44, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Firenze al n.4143 e nell'elenco dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Firenze al n.6061, perito "per la valutazione degli immobili, dei macchinari e automezzi, delle macchine da ufficio e arredi, così come indicati dalla società nel ricorso per l'ammissione alla procedura di concordato preventivo, incaricandolo altresì delle trascrizioni di cui all'articolo 166 secondo comma L.F.";
- che in data 12 maggio 2012 la sottoscritta ha ricevuto dal Commissario Giudiziale documentazione relativa ai beni di cui sopra e dopo averla visionata ha richiesto documentazione integrativa;
- che in data 25 maggio 2012 è stato effettuato il sopralluogo presso i beni ubicati nei Comune di Empoli e di San Miniato alla presenza del sig.re [REDACTED] in qualità di liquidatore della ditta [REDACTED] s.r.l. oltre alla sottoscritta;

[REDACTED]

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

HL

- che i sopralluoghi sono proseguiti anche in altre date per visionare i beni mobili presenti nell'unità immobiliare ubicata nel Comune di Empoli;
- che la sottoscritta ha proceduto ad eseguire le proprie ricerche presso le Agenzia del Territorio di competenza, anche tramite servizio telematico, e presso l'Ufficio Urbanistica e Edilizia dei Comuni interessati per acquisire la documentazione necessaria ed in particolare del Comune di Larciano per la richiesta del Certificato di Destinazione Urbanistica dei terreni rilasciato in data 11/06/2012 (allegato 7) oltre alle ispezioni ipotecarie (allegato 19);
- che, la sottoscritta ha ricevuto, anche per posta elettronica e per fax, parte della documentazione richiesta, in particolare gli atti di provenienza dei beni e le carte di circolazione degli automezzi;
- che, la sottoscritta, dopo aver ricevuto dal Commissario Giudiziale il decreto di ammissione in copia conforme ha provveduto alle trascrizione presso l'Ufficio Provinciale di Firenze, Servizio di Pubblicità Immobiliare rispettivamente in data 21/05/2012 al n. 11093 del registro particolare (allegato 8), presso l'Ufficio Provinciale di Pistoia, Servizio di Pubblicità Immobiliare rispettivamente in data 22/05/2012 al n. 2700 del registro particolare (allegato 9) e presso l'Ufficio Provinciale di Livorno, Servizio di Pubblicità Immobiliare rispettivamente in data 29/05/2012 al n. 5504 del registro particolare (allegato 10);
- che, la sottoscritta in data 12 giugno 2012 ha proceduto ad effettuare le visure per gli automezzi iscritti al (P.R.A.) Pubblico Registro Automobilistico (allegato 11);
- che in data 14 giugno 2012 la sottoscritta ha proceduto alle stesura dell'elenco delle macchine da ufficio ed arredi rinvenuti nei locali della sede della ditta [REDACTED] nel Comune di Empoli, via Della Motta n.196 alla presenza del sig.re [REDACTED] oltre alla sottoscritta (allegato 12), in quanto presente in atti solo il valore di mercato attribuito a tale categoria di beni senza distinta individuazione;

*ciò premesso*

la sottoscritta, esaminati gli atti e i documenti, effettuati i sopralluoghi per constatare visivamente i beni, presenta la propria



## PERIZIA ESTIMATIVA

La stima dei beni è stata determinata con il criterio del valore di mercato ed il metodo di comparazione tra beni simili in zona utilizzando per gli immobili come parametro la superficie utile espressa in metro quadrato (mq); pertanto la sottoscritta, dopo aver eseguito accurate indagini sia sui prezzi medi di mercato praticati nella zona di ubicazione degli immobili, per beni simili, con analoghe caratteristiche, condizioni di uso e manutenzione, sia sui prezzi medi di mercato praticati per beni mobili nuovi ed anche usati con analoghe caratteristiche commerciali, ha proceduto alla seguente valutazione:

### BENI IMMOBILI.

**1) FABBRICATO AD USO MAGAZZINO ARTIGIANALE UBICATO NEL COMUNE DI EMPOLI , LOCALITA' PAGNANA, VIA DELLA MOTTA N.196.**

Fabbricato ad uso magazzino artigianale ubicato nel Comune di Empoli, località Pagnana, via Della Motta n.196 con accesso dalla suddetta via tramite passo pedonale e carrabile di fatto e non di diritto su altra proprietà. Costituisce pertinenza del fabbricato il resede-piazzale circostante esclusivo ( allegato A: foto n.1, n.2, n.3, n.4, n.5, n.6, n.7, n.8, n.9, n.10, n.11 e n.12).

### Ubicazione

L'edificio è inserito in una zona periferica rispetto al capoluogo, in un nucleo abitato con tessuto edilizio prevalentemente residenziale, limitrofo al territorio aperto, con scarsa presenza di servizi ed infrastrutture ( allegato A: foto n.1).

### Tipologia e caratteristiche costruttive e tecnologiche

Il fabbricato, con tipologia a corpo isolato di forma rettangolare, è elevato prevalentemente su un piano fuori terra e per una porzione su due piani ( allegato A: foto n.2 , n.4, n.5 e n.6 ).

E' pertinenza del fabbricato un resede-piazzale finito con stabilizzato ( allegato A: foto n.2 e n.3 ).

Al piano terra sono posti tre locali non comunicanti, di cui uno molto ampio, mentre al piano primo, raggiungibile da scala metallica esterna, è posto un solo locale, tutti con destinazione a magazzino artigianale ( allegato A: foto n.2, n.3, n.4, n.5, n.6, n.7 n.8 e n.9 ).

Le caratteristiche costruttive presentano una struttura con pilastri e travi di copertura in metallo, manto di copertura in lastre di lamiera coibentata; finiture con pavimentazione in cemento, tamponature esterne in blocchi di cemento ed infissi di metallo ( allegato A: foto n.2, n.3, n.4, n.5, n.6, n.7, n.8 e n.9).

Il fabbricato è dotato di impianto elettrico, mentre è privo di servizio igienico, di impianto idrico e di riscaldamento.

### Stato di manutenzione e disponibilità dell'immobile

Il bene in oggetto si trova in normale stato di manutenzione.

Alla data del sopralluogo, effettuato il 25 maggio 2012 risulta occupato da automezzi, attrezzature e macchinari della ditta [REDACTED]

### Identificazione catastale - titolo di proprietà e provenienza

All'Agenzia del Territorio di Firenze, Catasto Fabbricati del Comune di Empoli quanto sopra risulta correttamente intestato alla ditta [REDACTED] proprietà per 1/1, ed è rappresentato nel Foglio di Mappa 1 dalla particella 848 sub.500, via Della Motta n.196, piani T-1, categoria C/3 (laboratori per arte e mestieri), classe 6, consistenza metri quadrati 182, rendita catastale € 686,17 (allegati 1.1., 1.2, 1.3 e 1.4).

Per la storia catastale, quanto sopraindicato deriva dalla particella 575 (ex 112/b) di mq 7.160 in seguito al frazionamento del 13/08/2004 n. 13550.1/1997 in atti dal 13/08/2004 protocollo n. FI0013550 con il quale sono state originate le particelle 847 di mq 6.590 e 848 di mq 570

(all.ti 1.2.1,1.2.2 e 1.2.3). Successivamente la part. 847 è stata soppressa ed unita alla part. 848 con Tipo Mappale del 06/07/2011 n. 210295.1/2011 prot. FI0210295 presentato il 05/07/2011 (all.ti 1.2.2 e 1.2.3 ). La part. 575 (ex 112/b) deriva da porzione della part. 112 con frazionamento n. 42/1981 allegato all'atto di provenienza (all.1.5).

Ai fini della conformità catastale, la planimetria ultima in atti con protocollo n. FI0261693 del 27/09/2011 (all. 1.3 ) non corrisponde fedelmente allo stato dei luoghi e non rappresenta la situazione di cui alla Concessione Edilizia In Sanatoria n. 0034/2010 del 22/02/2010 sottoindicata (all. 1.8), pertanto, all'Agenzia del Territorio di Firenze, dovrà essere presentata adeguata pratica per aggiornare la situazione catastale.

**Confini:** proprietà [REDACTED], proprietà [REDACTED] proprietà [REDACTED], proprietà [REDACTED] salvo se altri o migliori confini.

Il bene in oggetto è stato edificato dalla società [REDACTED], su un terreno acquistato in piena proprietà con atto di divisione e di compravendita rogato notaio Francesco Sceusa del 06 settembre 1982, repertorio n. 98.506, fascicolo n. 8210 registrato a Empoli il 09 settembre 1982 al n.2870 serie I e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Firenze il 17 settembre 1982 al n.13582 del registro particolare (all. 1.5).

A completezza di esposizione si precisa che dovrà essere costituita a favore del bene in oggetto servitù di passo pedonale e carrabile su altra proprietà per consentirne l'accesso.

#### Situazione urbanistica

Il fabbricato è inserito nel vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Empoli, approvato con delibera del Consiglio Comunale n.137 del 21/12/2004 e Variante approvata con delibera del Consiglio Comunale n.9 del 08/02/2010 in " aree con esclusiva o prevalente funzione agricola" di cui all' art. 77 delle Norme Tecniche di Attuazione (all.ti 1.6 e 1.7).



Per il fabbricato in oggetto è stata rilasciata dal Comune di Empoli Concessione Edilizia In Sanatoria n. 0034/2010 in data 22/02/2010 per "Realizzazione di fabbricato artigianale" (allegato 1.8).

Dalle ricerche effettuate presso il Comune di Empoli, i manufatti precari (prevalentemente tettoie) posti sul resede-piazzale (allegato A : foto n.10, n.11 e n.12) risultano realizzati in assenza di titolo abilitativo edilizio e ad oggi non ricorrono le condizioni legittimanti la presentazione di procedura edilizia in sanatoria, ai sensi della Legge Regione Toscana n.1/2005 e s.m.i. e pertanto si dovrà procedere alla loro rimozione.

A completezza di esposizione si precisa che nel caso di trasferimento del fabbricato a titolo oneroso, rientra nell'ambito di applicazione del Decreto Legislativo del 19/08/2005 n.192 e s.m.i., dell'art. 23 bis della L.R. Toscana del 24/02/2005 n. 39 e del relativo regolamento di attuazione D.P. Giunta Regione Toscana del 25/02/2010 n.17/R, per cui dovrà essere prodotta la relativa documentazione energetica.

#### Consistenza

La consistenza del bene in oggetto è così costituita:

- locale ad uso magazzino artigianale posto al piano terra, della superficie utile di circa mq 118, avente due accessi esterni dal piazzale prospiciente, con altezza interna utile media superiore a metri 4,00 (allegato A: foto n.2, n.3 e n.7);
- locale ad uso magazzino artigianale posto al piano terra, della superficie utile di circa mq 19, con accesso esterno dal piazzale prospiciente ed altezza interna media superiore a metri 4,00 (allegato A: foto n.3 e n.8);
- locale ad uso magazzino artigianale posto al piano terra, della superficie utile di circa mq 17, con accesso esterno posto lateralmente al fabbricato ed altezza interna di circa metri 2,00 (all. A: foto n.5);
- locale ad uso magazzino artigianale posto al piano primo, con accesso da scala esterna in metallo posta lateralmente al fabbricato, della superficie utile di circa mq 17 e altezza interna media di circa metri 2,00 (allegato A: foto n. 6 e n. 9);

- resede-piazzale della superficie di circa mq 6900 utilizzato sia per la sosta degli automezzi, delle attrezzature e dei macchinari sia per deposito di materiali edili (allegato A : foto n.2 e n.3). Sono presenti su tale resede-piazzale alcuni manufatti precari (prevalentemente tettoie) la cui costruzione non risulta legittimata e ad oggi non consentita la richiesta di sanatoria, pertanto dovranno essere rimossi (allegato A : foto n.10, n.11 e n.12).

#### Determinazione del valore di mercato

Per quanto sopra esposto e considerando :

- che l'attuale situazione del mercato immobiliare in generale, ed in particolare nella zona in oggetto, mostra una contrazione delle transazioni, un allungamento dei tempi di vendita, un ribasso dei prezzi degli immobili, soprattutto di quelli usati ed un'offerta superiore alla domanda per immobili in genere e più accentuata per quelli artigianali;
- che, sulla base delle indagini effettuate sul mercato nella zona in oggetto per beni simili e con analoghe caratteristiche, condizioni di uso e di manutenzione ed in considerazione dell'intervento di rimozione e degli adempimenti necessari per la conformità catastale, si ritiene di stimare un valore al metro quadrato (mq) di superficie utile, determinando quanto di seguito:

- locale ad uso magazzino artigianale T con HM > 4,00 m circa	mq 118 circa	a €/mq 350,00	€ 41.300,00
- locale ad uso magazzino artigianale T con HM > 4,00 m circa	mq 19 circa	a €/mq 350,00	€ 6.650,00
- locale ad uso magazzino artigianale T con H 2,00 m circa	mq 17 circa	a €/mq 300,00	€ 5.100,00

- locale ad uso magazzino artigianale 1° con HM 2,00 m circa	mq 17 circa	a €/mq 250,00	€ 4.250,00
- resede-piazzale	mq 6.900 circa	a €/mq 17,00	€ 117.300,00
		<b>TOTALE</b>	<b>€ 174.600,00</b>
		Arrotondamento per eccesso a	<b>€ 175.000,00</b>
in lettere (Euro centosettantacinquemila/00)			

Il fabbricato in oggetto è stimato per un valore di mercato di €  
175.000,00 (Euro centosettantacinquemila/00).

**2) EDIFICIO AD USO RESIDENZIALE IN CORSO DI COSTRUZIONE  
UBICATO NEL COMUNE DI SAN MINIATO, LOCALITA' LA CATENA,  
VIA CAVANE .**

Edificio residenziale in corso di costruzione ubicato nel Comune di San Miniato, località La Catena, via Cavane avente accesso da detta via tramite diritto di passo su altra proprietà (allegato 2.6 ), costituito da due unità immobiliari ad uso civile abitazione, con annesso resede di pertinenza (allegato A: foto n. 13, n.14, n.15, n.16,n.17, n.18,n.19, n.20, n.21 e n.22 ).

Ubicazione

L'edificio in corso di costruzione è inserito in una zona periferica rispetto al capoluogo, in un contesto insediativo con tessuto edilizio prevalentemente residenziale, limitrofa alla strada Statale Tosco Romagnola n.67, con presenza di servizi ed infrastrutture ( allegato A: foto n. 13).

Tipologia e caratteristiche costruttive e tecnologiche

L'edificio, in corso di costruzione, presenta una tipologia a corpo articolato attiguo su un lato a fabbricato di altra proprietà , elevato su due piani fuori terra oltre al piano seminterrato (allegato A: foto n. 13 e n.15).

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

*fh*

In base a quanto previsto nella Variante e Rinnovo al Permesso a Costruire n.827/2006 presentata al Comune di San Miniato in data 03/05/2011 prot. gen. n. 10819 pratica n. 2011/PE/000306 ,sottoindicata (allegato 2.13), il piano seminterrato sarà costituito da due locali ad uso garage di cui uno comunicante con un locale cantina dal quale si accede tramite scala interna all'unità immobiliare ad uso abitazione posta al piano terra avente ingresso indipendente. Al piano primo è posta altra unità immobiliare ad uso abitazione con ingresso indipendente dal piano terra tramite scala interna esclusiva.

Al piano seminterrato è previsto l'accesso da vialotto-rampa carrabile e successivi resede-piazzetta tergaie e spazio manovra coperto a comune tra le due unità abitative.

Le caratteristiche costruttive, presentano una struttura portante in cemento armato, solai in latero-cemento, scale interne in cemento armato, tamponamenti in blocchi di laterizio e copertura a falde con manto in laterizio (allegato A: foto n.13, n.14, n.15, n.16 e n.20).

Le finiture esterne sono previste con intonaco e tinteggiatura civile, infissi con persiane.

Le pertinenze esterne dell'edificio ad oggi sono prive di finitura (allegato A: foto n. 15, n.16 e n.22 ).

Ad oggi sono stati predisposti gli impianti elettrico, di allarme, idrico-sanitario, termico e di condizionamento.

#### Stato di manutenzione e disponibilità dell'immobile

L'edificio si trova in fase di costruzione ed alla data del sopralluogo risulta libero.

#### Identificazione catastale - titolo di proprietà e provenienza

L' area sui cui sorge l'edificio in costruzione risulta all'Agenzia del Territorio di Pisa correttamente intestata alla ditta [REDACTED], proprietà per 1/1 e rappresentata per porzione al Catasto Terreni del Comune di San Miniato nel Foglio di Mappa 15 dalla particella 249 ,

qualità seminativo arborato, classe 1, superficie catastale Ha 00.04.00 (mq 400), reddito dominicale € 3,10 e reddito agrario € 1,55 e per porzione al Catasto Fabbricati dello stesso Comune nel Foglio di Mappa 15 dalla particella 248 sub.7, via Cavane, piano T, categoria area urbana, consistenza mq 50 senza rendita catastale (allegati 2.1, 2.2.1, 2.2.2 e 2.3).

Per la storia catastale, il subalterno 7 della particella 248 deriva dal subalterno 2 della stessa particella in seguito alla divisione del 16/12/2008 n. 20030.1/2008 in atti in pari data, numero di protocollo PI0297490, rappresentato nell'elaborato PI0297490 del 16/12/2008 (allegato 2.3).

**Confini:** strada Statale Tosco Romagnola n.67, proprietà [REDACTED], proprietà [REDACTED] salvo se altri o migliori confini.

Quanto sopra è pervenuto alla società [REDACTED], in piena proprietà in seguito all'atto di compravendita rogato notaio Luigi Maria Miranda, in data 30 dicembre 2008, repertorio n. 698, fascicolo n.540, registrato all'Agenzia delle Entrate di Empoli in data 15 gennaio 2009 al n.341 mod.1T e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Livorno in data 20 gennaio 2009 ai numeri 539 e 540 di registro particolare (allegato 2.4).

Si precisa che dall'atto di cui sopra si evince che:

- in ipotesi di sopraelevazione del fabbricato limitrofo rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di San Miniato nel Foglio di Mappa 15 dalla particella 248 sub.1 questo può nell'osservanza della normativa vigente al momento della sopraelevazione aprire vedute sul bene in oggetto (allegato 2.4 pag.8)
- la parte acquirente ([REDACTED]) "si obbliga a rimuovere eventuali scarichi e/o fosse biologiche esistenti nel sottosuolo del terreno" individuato al C.F. nel F.M.15, part.248 sub.7 a servizio della residua proprietà del venditore e/o di terzi "nonché a realizzarli ex novo,

a esclusiva propria cura e spesa, all'interno del terreno adiacente" rappresentato nel F.M. 15 dal sub. 6 della part.248, ad oggi non realizzato (allegato 2.4 pag. 8 e 9);

- la parte acquirente [REDACTED] "assume espressamente l'obbligo di realizzare a propria esclusiva cura e spese, nell'osservanza della vigente normativa urbanistico-edilizia, entro e non oltre il 30/12/2011 un muro di altezza non inferiore a metri 1 (uno) fungente da segno di confine del terreno" di cui al C.F. F.M. 15 part.248 sub.7 (allegato 2.4 pag. 9), ad oggi non realizzato.

Quanto sopra pervenuto è oggetto anche delle seguenti scritture private:

- scrittura privata del 14 marzo 2008 relativa all'atto di vincolo ex articolo 9 Legge 24 marzo 1989 n.122, registrata all'Agenzia delle Entrate di Empoli in data 18/03/2008 al n. 2563 serie 1T, e trascritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Livorno in data 25/03/2008 al n. 2938 di registro particolare, con la quale i parcheggi previsti nel fabbricato di cui al Permesso a Costruire sottoindicato sono legati dal vincolo pertinenziale alle unità abitative ivi previste (allegato 2.5);

- scrittura privata del 14 marzo 2008 registrata all'Agenzia delle Entrate di Empoli in data 18/03/2008 al n. 2564 serie 1T e trascritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Livorno in data 25/03/2008 ai numeri 2939/2940/2941 di registro particolare, relativa al consenso sia al passaggio pedonale che carrabile sulla corte a comune dei subalterni 1,2 e 3 della part. 248 del F.M. 15 del C.F. per consentire l'accesso al bene in oggetto, "fino a quando sarà ultimata ed utilizzabile strada pubblica" tramite la quale si possa accedere al bene suindicato. E' relativa anche al consenso per l'edificazione del fabbricato in oggetto sia sul confine sia in aderenza ai fabbricati (sub 1,2,3,4 e 5 part.248) oltre al consenso all'uso ed allaccio alla fognatura ubicata nel sottosuolo del terreno individuato dal sub. 2 della part. 248 da parte dei futuri proprietari del bene in oggetto (allegato 2.6).



### Situazione urbanistica

L'edificio, in corso di costruzione, è inserito nel vigente Regolamento Urbanistico del Comune di San Miniato approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n.92 del 29 novembre 2010, in "aree di completamento a prevalente destinazione residenziale" di cui all' art. 14 delle Norme Tecniche di Attuazione (allegati 2.7 e 2.8).

L'edificio residenziale in costruzione è stato oggetto dei seguenti procedimenti urbanistico-edilizi:

- Permesso a Costruire n.827/2006 rilasciato in data 23 maggio 2008 , per la "Costruzione di nuovo fabbricato per civile abitazione" (all. 2.9);
- Comunicazione di inizio lavori in data 26 maggio 2008 (all. 2.10 );
- Attestazione di deposito del progetto all'Ufficio Tecnico del Genio Civile di Pisa in data 16 gennaio 2009 pratica n. 36/09 (all. 2.11 );
- Richiesta di Voltura del Permesso a Costruire n.827/2006 presentata al Comune di San Miniato in data 23 gennaio 2009 (allegato 2.12 );
- Variante e Rinnovo al Permesso a Costruire n.827/2006, ai sensi dell'art.83 c.12 della L.R.T. 1/05 con procedura prevista per il rilascio dei permessi, presentata al Comune di San Miniato in data 03 maggio 2011 prot. gen. n. 10819 pratica n. 2011/PE/306 (all.ti 2.13.1 e 2.13.2 ), ad oggi non ritirata ma pronta per essere inoltrata per il definitivo rilascio del titolo abilitativo (Permesso a Costruire) in seguito alle integrazioni presentate in data 29 /02/2012, come da e-mail del tecnico istruttore del Comune di San Miniato del 23 maggio 2012 (all. 2.14.1). Si precisa che ai fini del rilascio devono essere pagati ad oggi diritti di segreteria pari ad € 120,00 ed oneri relativi al costo di costruzione per € 160,61, per un totale di € 280,61., come da modello allegato all'e-mail di cui sopra (all. 2.14.2).

### Consistenza

In considerazione dello stato dell'edificio in costruzione e quindi con opere edili non ultimate, si ritiene opportuno descrivere la consistenza dell'immobile , desunta dalla tav. n. 3 "Stato di Progetto: Piante e Alzati" allegata alla domanda di Variante e Rinnovo al P.C. n.827/206 sopraindicata (all.2.13.2), e da quanto constatato visivamente nel sopralluogo nel seguente modo :

- al piano terra , della superficie utile di circa mq 89, è prevista un'unità abitativa con ingresso indipendente composta da soggiorno, cucina, disimpegno, ripostiglio, due camere, due servizi igienici, oltre a balcone prospiciente il fronte ed al vano scala interno esclusivo per accedere alla cantina della superficie utile di circa mq 21 posta al piano seminterrato e comunicante con l'autorimessa della superficie utile di circa mq 21, alla quale si accede anche dalla prevista rampa carrabile. Annesso all'unità abitativa anche un resede esclusivo della superficie di circa mq 32;

- al piano primo, della superficie utile di circa mq 93, è prevista un'unità abitativa con ingresso indipendente dal piano terra tramite vano scala interno esclusivo, composta da soggiorno-pranzo, posto cottura, disimpegno, tre camere e due servizi igienici oltre a due balconi rispettivamente uno prospiciente il fronte ed uno il retro dell'edificio. Fa parte di tale unità immobiliare l' autorimessa della superficie utile di circa mq 34 al piano seminterrato ed accessibile dal vialetto-rampa, piazzale e successivo spazio manovra coperto a comune con l'unità abitativa posta al piano terra. Annesso all'unità abitativa anche un piccolo resede esclusivo della superficie di circa mq 8;

Alla data del sopralluogo, effettuato in data 25 maggio 2012, da quanto constatato visivamente dalla sottoscritta, visionando l'edificio in costruzione , le opere edili eseguite consistono in :

- allestimento di cantiere
- scavi e fondazioni
- struttura verticale scannafosso
- strutture verticali portanti
- strutture di collegamento (n. due vani scala)
- strutture orizzontali (solai, compreso aggetti, solette, gronde e balconi ecc. )
- marciapiedi in parte
- parapetti balconi
- solaio di copertura
- manto di copertura compresa impermeabilizzazione e coibentazione
- tamponamenti esterni ed interni
- tramezzature interne
- predisposizione scarichi

- muri di recinzione in parte
- intonaci interni a parete e a soffitto
- predisposizione impianti (elettrico, allarme, riscaldamento, condizionamento ed idrico-sanitario).

Da tale elenco si desume che rimangono da realizzare le finiture compreso massetti ed intonaco esterno oltre alla sistemazione esterna muri, marciapiedi compreso rampa carrabile e fosse biologiche, mentre la struttura dell' edificio è stata realizzata, pertanto si ritiene che lo stato avanzamento lavori alla data del sopralluogo sia pari a circa il 55% della costruzione ultimata.

#### Determinazione del valore di mercato

Per la determinazione del valore di mercato si è applicato il metodo comparativo con edifici simili e di nuova costruzione, determinando il valore di mercato dell'edificio a costruzione ultimata. A tale valore è stata applicata la percentuale corrispondente allo stato dei lavori effettivamente realizzati alla data del sopralluogo e stimata nella percentuale del 55% ricavando così il valore di mercato corrispondente allo stato attuale dell'edificio in costruzione.

Ai fini della valutazione del valore di mercato del bene in oggetto, si evidenzia l'attuale situazione del mercato immobiliare in generale, ed in particolare nella zona in oggetto, con riduzione delle transazioni e con un'offerta superiore rispetto alla domanda. In base alle indagini di mercato effettuate nella zona in oggetto per immobili di nuova costruzione, simili e con analoghe caratteristiche, si ritiene di stimare un valore al metro quadrato (mq) di superficie utile, comprensivo dell'incidenza delle pertinenze esterne determinando quanto di seguito:

- unità immobiliare	mq	89 circa	a €/mq 2.200,00	€ 195.800,00
<b>ad uso abitazione T</b>				
- balconi	mq	10 circa	a €/mq 550,00	€ 5.500,00
- cantina S	mq	21 circa	a €/mq 1.000,00	€ 21.000,00
- autorimessa S	mq	21 circa	a €/mq 1.100,00	€ 23.100,00
				€ 245.400,00
Arrotondamento per difetto ad				<b>€ 245.000,00</b>

in lettere (Euro duecentoquarantacinquemila/00)

- unità immobiliare ad uso abitazione 1	mq	93 circa	a €/mq	2.200,00	€ 204.600,00
- balconi	mq	25 circa	a €/mq	550,00	€ 13.750,00
- autorimessa S	mq	34 circa	a €/mq	1.100,00	€ 37.400,00
					<u>€ 255.750,00</u>

Arrotondamento per difetto ad **€ 255.000,00**

in lettere **(Euro duecentocinquantacinquemila/00)**

Il valore di mercato relativo alla quota percentuale effettivamente realizzata rispetto all'intera costruzione dell'edificio è di € ( 245.000,00 + 255.000,00)= € 500.000,00 x 55% = € **275.000,00** (Euro duecentosettantacinquemila/00).

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

OMISSIS

- 15 -

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**RIEPILOGO VALUTAZIONE**

**BENI IMMOBILI**

1) Fabbricato ad uso magazzino artigianale ubicato nel Comune di Empoli, località Pagnana, via Della Motta n.196 (pag. 3)

Valore di mercato € 175.000,00

2) Edificio residenziale in corso di costruzione ubicato nel Comune di San Miniato, località La Catena, via Cavane (pag.8)

Valore di mercato € 275.000,00

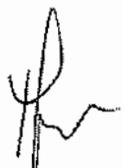
ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

- 39 -



La sottoscritta ritiene, con la presente relazione che si compone di n. 40 pagine, n. 19 allegati oltre alla documentazione fotografica composta da due allegati A e B rispettivamente di n. 33 fotografie per i beni immobili e n. 78 di fotografie per i beni mobili, di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Commissario Giudiziale e del Giudice Delegato per qualsiasi chiarimento.

La presente relazione viene consegnata al Commissario Giudiziale.

Empoli, 19 giugno 2012



## DOCUMENTAZIONE ALLEGATA

- **Allegato A:** Documentazione fotografica relativa ai beni immobili composta da n. 33 fotografie
- **Allegato B:** Documentazione fotografica relativa ai beni mobili composta da n. 78 fotografie
- **Allegato 1:** Documentazione bene immobile 1
- **Allegato 2:** Documentazione bene immobile 2
- **Allegato 3:** Documentazione bene immobile 3
- **Allegato 4:** Documentazione bene immobile 4
- **Allegato 5:** Documentazione bene immobile 5
- **Allegato 6:** Documentazione bene immobile 6
- **Allegato 7:** Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Larciano in data 11/06/2012
- **Allegato 8:** Nota di trascrizione decreto di ammissione concordato preventivo all'Ufficio Provinciale di Firenze , Servizio di P.I. in data 21/05/2012 al n.11093 di registro particolare
- **Allegato 9:** Nota di trascrizione decreto di ammissione concordato preventivo all'Ufficio Provinciale di Pistoia , Servizio di P.I. del 22/05/2012 al n.2700 di registro particolare
- **Allegato 10:** Nota di trascrizione decreto di ammissione concordato preventivo all'Ufficio Provinciale di Livorno , Servizio di P.I. in data 29/05/2012 al n.5504 di registro particolare
- **Allegato 11:** Visure al P.R.A. in data 12/06/2012 e carte di circolazione degli automezzi
- **Allegato 12:** Elenco macchine da ufficio ed arredi del 14/06/2012



- **Allegato 13:** Riproduzione Estratto di Mappa Unico (FM 4, 8 e 9 ) del Comune di Larciano

- **Allegato 14:** Scrittura privata autenticata notaio M.Regni rep.101.283/12.264 del 16/09/1997

- **Allegato 15:** Estratto R.U. vigente del Comune di Larciano

- **Allegato 16:** Estratto N.T.A. vigenti del Comune di Larciano

- **Allegato 17:** Scrittura privata autenticata notaio C.Lenzi del 27/09/1991 rep.33.447/13.986

- **Allegato 18:** Certificati di circolazione delle macchine operatrici semoventi

- **Allegato 19:** Ispezioni ipotecarie

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it