

## 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) TRE UNITA' ABITATIVE IN SAN GODENZO

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.

[.....]  
ASTE GIUDIZIARIE.it



Le tre unità abitative fanno parte di un fabbricato composto da due unità bifamiliari di recente realizzazione posto in San Godenzo (Fi) in via Camporensi.

### DESCRIZIONE

Il fabbricato è ubicato in una zona limitrofa al centro storico nella zona ovest del Capoluogo, in una zona residenziale accessibile dalla viabilità pubblica.

Si sviluppa su tre livelli: piano terra, piano primo e piano mansarda,.

Ha una buona esposizione, a nord prospetta sulla pubblica via, a sud su una vallata che rende il contesto e il panorama particolarmente gradevole.

E' ubicato all'interno di un terreno posto a quota più bassa della strada, Le due unità immobiliari al piano primo hanno accesso diretto dal piano stradale, l'altra, al piano terra, ha una scala di collegamento, per superare il dislivello.

In adiacenza del tratto di strada in fregio al fabbricato sono stati ricavati i tre posti auto di pertinenza delle nostre unità immobiliari.

I muri esterni sono in intonaco a civile tinteggiato, la gronda è in legno, i canali di gronda e i pluviali sono in rame, le persiane di porte e finestre sono in legno, la porta d'ingresso, è in legno verniciato.

La struttura è in c.a. con tamponamenti in laterizio mentre il tetto è in legno.

### MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE

Il fabbricato è in buono stato di conservazione, non presenta tracce di usura, umidità e/o difetti palesi.

### 8A) UNITA' IMMOBILIARE B (appartamento piano terra)

#### DESCRIZIONE CATASTALE:

INTESTAZIONE: [REDACTED]

Unità immobiliare	Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
Appartamento B (P.T.)	44	552	2	A2	1	4,5 vani	244,03
Posto auto scoperto	44	552	10	C6	1	15 mq.	29,44

#### CONSISTENZA E DESCRIZIONE

E' ubicato sulla sinistra del fabbricato, accessibile da una scala che dal piano stradale conduce al piano terra che risulta ad una quota notevolmente più bassa.

Ha un'ampia resede parte pavimentata e parte a giardino.

L'unità immobiliare è composta da:

- soggiorno-cucina
- disimpegno
- antibagno e bagno
- due camere
- loggia esterna
- resede

I pavimenti sono in monocottura, gli infissi delle finestre in legno e vetro, le porte interne in legno e le pareti tinteggiate L'impianto di riscaldamento è autonomo a radiatori con caldaia esterna alimentata a gas metano.

La consistenza della superficie "commerciale" risulta pari a:



TIPO	SUP. mq.	COEF. CORR.	SUP. COMM.
1	60,73	100%	60,73
2	0	50%-10%	0,00
3	16,77	30%	5,03
4	215,00	10%-2%	9,16
<b>TOTALE SUP. COMMERCIALE mq.</b>			<b>74,92</b>

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

### MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE

L'unità immobiliare, è stata ultimata ed è in ottimo stato di conservazione.

### REGOLARITA' EDILIZIA

L'unità immobiliare è stata realizzata in forza del Permesso di costruire n.05/2005 in data 14/06/2005, in Comune risulta presentato una pratica edilizia a sanatoria N° 11/2012 "ATTESTATO DI CONFORMITA'" che risulta sospeso in attesa della presentazione delle integrazioni richieste.

### VALUTAZIONE DEL BENE

Sono state effettuate indagini specifiche riferite alle offerte presenti sul mercato immobiliare di San Godenzo 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 **€.2.000,00**.

Stante quanto sopra si stima il valore dell'unità immobiliare **"appartamento B"** in €.149.840,00 al quale va sommato il valore del posto auto che si stima in €. 5.000,00 e detratta la quota parte degli oneri per la regolarizzazione edilizia stimati in €.1.000,00 per un valore complessivo dell'unità immobiliare pari a €.153.840,00 arrotondato a **€. 155.000,00 (Centocinquantacinquemila)**

### 8B) UNITA' IMMOBILIARE C (appartamento piano primo)

#### DESCRIZIONE CATASTALE:

INTESTAZIONE : [REDACTED]

Unità immobiliare	Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
Appartamento C (P. 1°)	44	552	3	A2	1	6 vani	325,37
Posti auto scoperti	44	552	8	C6	1	13 mq.	25,21

#### CONSISTENZA E DESCRIZIONE

Anche se complanare al piano stradale, è ubicato al primo piano sulla destra del fabbricato, è accessibile, attraversando un accesso comune, tramite una piccola rampa di scale che dal piano stradale conduce ad esso, si sviluppa su due piani.

L'unità immobiliare è composta da:

Piano primo

- soggiorno
- cucina
- disimpegno
- due camere
- bagno
- sottoscala
- terrazzo

Piano mansarda

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



- un unico vano

I lavori non sono stati ultimati, mancano :

- pavimenti e rivestimenti i cui materiali sono stoccati in loco
- porte interne
- sanitari del bagno
- radiatori
- caldaia
- finiture varie



La consistenza della superficie "commerciale" risulta pari a:

TIPO	SUP. mq.	COEF. CORR.	SUP. COMM.
1	74,95	100%	74,95
2	0	50%-10%	0,00
3	22,16	30%	6,65
4	-	10%-2%	0,00
<b>TOTALE SUP. COMMERCIALE mq.</b>			<b>81,60</b>

### MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE

L'unità immobiliare è in fase di completamento ed in normale stato di conservazione.

### REGOLARITA' EDILIZIA

L'unità immobiliare è stata realizzata in forza del Permesso di costruire n.05/2005 in data 14/06/2005, in Comune risulta presentato una pratica edilizia a sanatoria N° 11/2012 "ATTESTATO DI CONFORMITA'" che risulta sospeso in attesa della presentazione delle integrazioni richieste.

### VALUTAZIONE DEL BENE

Sono state effettuate indagini specifiche riferite alle offerte presenti sul mercato immobiliare di San Godenzo 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 **€.2.000,00**.

Stante quanto sopra si stima il valore dell'unità immobiliare "**Appartamento C**" in €. 163.200,00 al quale va sommato il valore del posto auto che si quantifica in €. 5.000,00 e detratto l'importo stimato per l'ultimazione dei lavori e la quota parte degli oneri per la regolarizzazione edilizia che valutiamo globalmente pari a €.15.000,00, per un valore complessivo dell'unità immobiliare pari a €.153.200,00 arrotondato a **€.155.000,00 (Centocinquantacinquemila)**

### 8C) UNITA' IMMOBILIARE D (appartamento piano primo)

### DESCRIZIONE CATASTALE:

INTESTAZIONE : [REDACTED]

Unità immobiliare	Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
Appartamento D (P.1°)	44	552	4	A2	1	6 vani	325,37
Posti auto scoperti	44	552	9	C6	1	13 mq.	25,21



## CONSISTENZA E DESCRIZIONE

Anche se complanare al piano stradale, è ubicato al primo piano sulla sinistra del fabbricato, è accessibile, attraversando un accesso comune, tramite una piccola rampa che dal piano stradale conduce ad esso, si sviluppa su due piani.

L'unità immobiliare è composta da:

Piano primo

- soggiorno
- cucina
- disimpegno
- due camere
- bagno
- sottoscala
- terrazzo

Piano mansarda

- un unico vano

La consistenza della superficie "commerciale" risulta pari a:

TIPO	SUP. mq.	COEF. CORR.	SUP. COMM.
1	74,95	100%	74,95
2	0	50%-10%	0,00
3	22,48	30%	6,74
4	-	10%-2%	0,00
<b>TOTALE SUP. COMMERCIALE mq.</b>			<b>81,69</b>

## MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE

L'unità immobiliare è in buono stato di conservazione, non presenta particolari tracce di usura se non quelle strettamente connesse all'utilizzo, umidità e/o difetti palesi, **ed è occupata da una famiglia che vi vive.**

## REGOLARITA' EDILIZIA

L'unità immobiliare è stata realizzata in forza del Permesso di costruire n.05/2005 in data 14/06/2005, in Comune risulta presentato una pratica edilizia a sanatoria N° 11/2012 "ATTESTATO DI CONFORMITA'" che risulta sospeso in attesa della presentazione delle integrazioni richieste.

## VALUTAZIONE DEL BENE

Sono state effettuate indagini specifiche riferite alle offerte presenti sul mercato immobiliare di San Godenzo 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 **€.2.000,00**.

Stante quanto sopra si stima il valore dell'unità immobiliare **"Appartamento D"** in €163.380,00 al quale va sommato il valore del posto auto che si quantifica in €5.000,00, detratta la quota parte degli oneri per la regolarizzazione edilizia stimati in €1.000,00 e una percentuale, stimata nel 5%, per l'usura derivante dall'utilizzo pari a €8.169,00 determinando un valore complessivo dell'unità immobiliare pari a €159.211,00 arrotondato a **€160.000,00 (Centosessantamila)**