

TRIBUNALE di FIRENZE

Sezione fallimentare

All'attenzione del Giudice ANTONIO SETTEMBRE

Relazione Tecnica del C.T.U.

Registro Fallimenti 160/2010 del 06.10.2010

Curatore Rag. ANNA MARIA BAMONTE

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

PREMESSA

Il sottoscritto Geometra Emanuele Corelli nato a Bologna il 12.08.1961, con studio professionale in Pontassieve, via Aretina n. 4, tecnico iscritto all'Albo Professionale dei Geometri della Provincia di Firenze al n. 2573/11, ha ricevuto incarico dal Curatore Fallimentare Rag. Anna Maria Bamonte in data 01.12.2010 per la effettuazione di Consulenza Tecnica di Ufficio concernente la stima dei beni facenti parte dell'attivo della fallita [REDACTED] e del socio illimitatamente responsabile sig. [REDACTED], a seguito del dichiarato fallimento con sentenza del Tribunale di Firenze datata 06.10.2010.

Il sottoscritto Geometra ha accettato l'incarico ed ha dato inizio alle operazioni sul posto in data 02.12.2010 alle ore 15:00; a tale sessione sono risultati presenti il Rag. Bamonte, il cancelliere Dott. Giorgio Sacchi ed il sig. [REDACTED]; sono stati eseguiti ulteriori tre sopralluoghi al fine di valutare compiutamente entità e consistenza dei beni immobili da valutare.

ELENCO DEI BENI IMMOBILI

1. Intera proprietà di porzione di edificio urbano con destinazione di uso ufficio in Comune di di Borgo S. Lorenzo (FI), via della Fangosa n. 22 al piano secondo a sinistra; intestata a [REDACTED]..

OMISSIS

UBICAZIONE

1. Provincia di Firenze, Comune di Borgo San Lorenzo, via della Fangosa n. 22; ufficio al piano secondo fuori terra dell'edificio a destinazione promiscua (prevalentemente artigianale) e più precisamente l'unità immobiliare a sinistra per chi osserva il prospetto principale dello stabile da via della Fangosa. L'ubicazione del bene immobile è all'interno di zona a vocazione quasi esclusivamente produttiva, ben servita dalla viabilità e da spazi a parcheggio pubblici.

OMISSIS

DESCRIZIONE SOMMARIA

1. L'ufficio (ritratto nelle FOTO 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10) costituisce porzione di edificio di costruzione recente, nell'ambito del quali sono presenti un laboratorio artigianale, ed altre unità immobiliari a destinazione direzionale e residenziale. L'unità immobiliare in questione al momento è utilizzata quale residenza del nucleo familiare del signor [REDACTED] il quale ha abusivamente ricavato una cucina in luogo dell'archivio, destinando contemporaneamente a camera da letto matrimoniale entrambi gli uffici posti sul retro. Il bene immobile sarebbe amministrativamente costituito da tre uffici (di cui uno molto spazioso), un archivio, un disimpegno, un servizio igienico (senza finestra) un balcone frontale ed un terrazzo a lastrico sul retro. L'unità immobiliare è accessibile tramite pozzo scale ed androne condominiali direttamente collegati per mezzo di portoncino di ingresso

all'ufficio principale, essa è altresì dotata di due porte finestra sul fronte ed altrettante sul retro. Il bene immobile è completo ed agibile, dotato di impianti tecnologici perfettamente efficienti, finiture commerciali di livello medio. Quanto oggetto di valutazione risulta essere correttamente raffigurato sulla planimetria catastale allegata alla lettera "C" ove è evidenziato da contorni di colore rosso.

OMISSIS

CONFINI

1. Via della Fangosa sul fronte, bene immobile di proprietà Panciu Ioan e Panciu Meda sulla destra, condominio stabile via della Fangosa 24 sulla sinistra, bene immobile S & B COSTRUZIONI e RESTAURI S.r.l. sul retro, salvo se altri.

OMISSIS

CARATTERISTICHE DIMENSIONALI

Durante i sopralluoghi effettuati il sottoscritto professionista ha potuto accertare le caratteristiche dei beni immobili da svincolare in funzione della loro alienazione, riscontrandone con ausilio di planimetrie catastali e di ulteriori tavole grafiche di rilievo la effettiva consistenza.

Allo stato attuale le caratteristiche dimensionali della proprietà da alienare, desunte dalle mappe e planimetrie catastali, sono le seguenti:

1. UNITA IMMOBILIARE AD USO UFFICIO IN BORGO SAN LORENZO

Destinazione	Superficie reale	Coefficiente	Superficie virtuale
Ufficio 1	33,04 m ²	1,00	33,04 m ²
Ufficio 2	17,70 m ²	1,00	17,70 m ²
Ufficio 3	15,07 m ²	1,00	15,07 m ²
Archivio	10,95 m ²	1,00	10,95 m ²
Disimpegno	6,38 m ²	1,00	6,38 m ²
Servizio igienico	7,57 m ²	1,00	7,57 m ²
Balcone frontale	8,26 m ²	0,25	2,06 m ²
Balcone tergale	23,36 m ²	0,30	7,00 m ²
Totale	122,33 m²		99,77 m²

OMISSIS

DATI URBANISTICI

1. Il fabbricato di cui la unità immobiliare oggetto di valutazione costituisce porzione è

stato edificato in forza della Concessione Edilizia n. 83/94 del 30.11. 1994 e successiva variante finale ai sensi dell'ex art. 15 della Legge 28.02.1985 n. 47 presentata il 18.03.1998. Ai fini urbanistici la trasformazione in cucina dell'archivio non è sanabile, pertanto dovranno essere operate le modifiche del caso atte a ripristinarne la originaria destinazione (asportazione del rivestimento murale in piastrelle ed eliminazione degli impianti di carico e scarico idrico). L'uso improprio a camera da letto dei restanti due uffici è limitato agli arredi in essi contenuti.

OMISSIS

DATI CATASTALI

1. All'Ufficio del Territorio della Provincia di Firenze sezione Catasto Fabbricati del Comune di Borgo San Lorenzo, l'ufficio risulta essere accampionato e censito con attribuzione dei seguenti identificativi catastali e dati censuari definitivi: F° 74 particella 377 subalterno 4 zona censuaria unica categoria catastale A/10 classe 3 consistenza vani catastali 4,5 rendita catastale € 1.301,47. La planimetria catastale corrisponde allo stato dei luoghi (con eccezione di quanto segnalato in merito alla attuale impropria destinazione). Il bene è correttamente intestato per l'intera proprietà a [REDACTED]

OMISSIS

STATO DI CONSERVAZIONE

1. Lo stato di conservazione dell'ufficio è da intendersi al momento buono tenendo conto comunque della necessità di rimettere in pristino la destinazione di archivio assentita con eliminazione della cucina abusiva. Il sottoscritto professionista segnala doverosamente la presenza di copertura del laboratorio artigianale sottostante di altra proprietà a confine diretto con il parapetto della terrazza a lastrico solare tergale, copertura realizzata in lastre curve di cemento-aminato (Eternit); la stessa copertura dovrebbe essere incapsulata o sostituita con i dovuti

accorgimenti e prescrizioni, al fine di garantire la serena fruibilità della stessa terrazza.

OMISSIS

CLASSIFICAZIONE

1. L'unità immobiliare destinata ad uso ufficio non rientra tra quelle classificate di lusso ai sensi della Legge 05.08.1978 n. 457; essa stessa non risulta tra quelle notificate ai sensi della D.Lgs 42/2004 e non ricade in zona edificata di interesse storico o paesaggistico. Non esistono vincoli particolari ostativi all'alienazione della proprietà. E' accertata la presenza del vincolo sismico. L' unità immobiliare è da intendersi compresa in classe energetica "G" ed i suoi impianti tecnologici sono conformi alle norme vigenti al momento della sua edificazione ma non a quelle attualmente cogenti.

OMISSIS

ISCRIZIONI IPOTECARIE

1. Sull'unità immobiliare uso ufficio in Borgo San Lorenzo oltre all'atto giudiziario per la sentenza dichiarativa di fallimento (R.G. 10279 R.P. 6688 presentazione 78 del 24.03.2011), grava ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per capitale di 100.000,00 € a favore di INTESA SANPAOLO S.P.A. contro il debitore ipotecario [REDACTED] [REDACTED] (R.G. 23770 R.P. 4852 presentazione 96 del 10.06.2008).

OMISSIS

VALORE DI MERCATO

In merito al criterio di stima utilizzato per la presente valutazione giovi ricordare che le oscillazioni di mercato cui stiamo assistendo da anni non consentono altro che l'impiego del metodo della stima sommaria effettuata per comparazione con beni immobili simili.

Stanti le dimensioni delle proprietà in questione, le caratteristiche di finitura attuali, la loro

consistenza, il loro stato di conservazione, le caratteristiche peculiari intrinseche ed estrinseche, la loro funzionalità; accertati l'ubicazione, i servizi pubblici e privati presenti, il contesto urbanistico e ambientale ove sono situate, l'andamento del mercato immobiliare, la appetibilità di tali beni immobili; il sottoscritto perito incaricato per la stima del valore di mercato di quanto sin qui descritto, attribuisce in base al metodo comparativo con beni immobili simili, i seguenti valori unitari:

N	UBICAZIONE	DESTINAZIONE	SUPERFICIE	VALORE UNITARIO
1	Borgo San Lorenzo	Ufficio	99,77 m ²	1.900,00 €/m ²
█	████████████████████	████████████████████	████████████████████	████████████████████
█	████████████████████	████████████████████	████████████████████	████████████████████
█	████████████████████	████████████████████	████████████████████	████████████████████
█	██████████	████████████████████	████████████████████	████████████████████
█	██████████	████████████████████	████████████████████	████████████████████

Il valore unitario riferito all'ufficio di cui al punto 1 è frutto di riscontro anche con la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio.

OMISSIS

A fronte della superfici di riferimento per i beni immobili oggetto di valutazione e dei valori unitari attribuiti dal sottoscritto perito, vengono determinati i seguenti **valori di mercato**:

N	UBICAZIONE	DESTINAZIONE	QUOTA PROPRIETA	VALORE DI MERCATO
1	Borgo San Lorenzo	Ufficio	1/1	189.560,00 €
█	████████████████████	████████████████████	████████████████████	████████████████████
█	██████████	████████████████████	████████████████████	████████████████████

OMISS

Altro non ho da riferire.

Geom. Emanuele Corelli

Allegati: "A" visure catasto fabbricati

"B" [REDACTED]

"C" planimetria catastale ufficio in Borgo San Lorenzo ed estratto di mappa

"D" [REDACTED]

"E" [REDACTED]

"F" [REDACTED]

"G" documentazione fotografica

"H" ispezioni ipotecarie

"I" diniego concessione edilizia in sanatoria