



## PERIZIA TECNICA DI STIMA

**Oggetto: Perizia tecnica di complesso immobiliare denominato "Podere I Lecci", posto nel Comune di Castelfiorentino (FI) in località Corazzano, strada Provinciale 46 Val D'Orlo**

### **Premesso che:**

La sottoscritta Sonia Piazzini, nata a Firenze il 25/11/1968 e residente a Scandicci (FI) in Via Pistelli n. 14, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Firenze al n. 4968, ha ricevuto l'incarico da parte della Dott.ssa Buti Beatrice, con studio in Prato, Via Traversa Fiorentina n. 10 nella sua qualità di curatore del Fallimento della Società \_\_\_\_\_, con sede in Prato, Via Dell'Accademia, 41, C.F. \_\_\_\_\_ – sentenza fallimento N. 90/13, n. 88/13 del Registro Fallimentare; di redigere la stima dei beni immobili di proprietà della Società \_\_\_\_\_ s.r.l. con sede in Prato, \_\_\_\_\_ via n. 41, C.F. \_\_\_\_\_

- detti immobili consistono in un complesso immobiliare posto nel Comune di Castelfiorentino in località Corazzano
- per i suddetti immobili nei giorni passati mi sono recata a visionare, valutare, rilevare, fotografare accuratamente gli edifici, durante un sopralluogo effettuato con lo scopo di determinare il valore commerciale attuale del bene.
- per i suddetti immobili ho preso visione della documentazione tecnico amministrativa presso l'ufficio tecnico dell'amministrazione Comunale del Comune di Castelfiorentino, l'agenzia del territorio e la ex conservatoria dei Registri Immobiliari.

### **Provenienza dell'immobile**

L'immobile è pervenuto alla ditta \_\_\_\_\_ s.r.l. tramite atto per conferimento in società rep. 26369/10343 del 26/02/2009 con trascrizione del 16/03/2009 registro particolare 1272 registro generale 1983.

### **Elenco delle formalità**

#### Trascrizioni:

- Trascrizione a favore del 16/03/2009 – reg. part. 1272 reg. gen. 1983. Pubblico ufficiale Zogheri Lorenzo rep. 26369/10343 del 26/02/2009, per conferimento in società.
- Iscrizione Contro del 15/03/2010 – reg. part. 458 reg. gen. 2059, Pubblico Ufficiale Silvani Federico, rep. 1723/1351 del 08/03/2010. Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario. Documenti successivi correlati: 1) annotazione n. 1099 del 06/08/2010 per erogazione parziale, 2) annotazione n. 201 del 22/02/2011 per erogazione parziale, 3) annotazione n. 721 del 21/07/2011 per erogazione parziale, 4) annotazione n. 409 del 10/05/2012 per proroga originaria scadenza.
- Trascrizione contro del 01/06/2011 – reg. part. 2620 reg. gen. 3946, Pubblico Ufficiale Silavani Federico, rep. 2646/2035 del 27/05/2011.

## DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

#### descrizione dei beni

Il complesso immobiliare è posto nel Comune di Castelfiorentino in località Corazzano ed è costituito da N. 4 fabbricati identificati nella planimetria di progetto con le lettere **A, B, C, D** (vedasi **allegato D**) con un resede a comune della superficie catastale di 3.700 mq - denominato podere "I Lecci" - oltre ad un appezzamento di forma pressoché rettangolare, di giacitura collinare della superficie catastale di mq 2.735, posto in aderenza lungo il lato sud/est. Al complesso immobiliare si accede direttamente dalla via Provinciale di via Val D'Orlo. Originariamente il complesso era costituito da tre fabbricati - due case coloniche ed un fienile a rudere - in pessime condizioni di manutenzione, individuati nel Regolamento Urbanistico di Castelfiorentino alla scheda n. 89 come *Edifici di valore ambientale* mentre l'area è classificata come zona **E2d** (zona agricola). Il progetto ha previsto la demolizione dei singoli edifici con ricostruzione delle caratteristiche architettoniche originarie degli organismi edilizi, attraverso l'eliminazione delle superfetazioni e dei volumi realizzati nel corso degli anni e la concentrazione di tutte le volumetrie esistenti in un nuovo organismo edilizio (fabbricato **D**). Entrando nell'analisi e descrizione dei singoli organismi edilizi, iniziamo dall'edificio principale (edificio **A**), posto sulla parte retrostante dell'area di intervento.

## FABBRICATO A

### Progetto

Il fabbricato A è composto, secondo quanto risulta nelle planimetrie di progetto (vedasi **allegato E**), da **6 unità abitative**, tutte con una superficie netta maggiore di 60 mq, di cui n. 3 unità al piano terra, n. 2 unità al piano primo e n. 1 unità al piano secondo. L'unità centrale al piano terra si sviluppa su due piani con al piano terra ingresso/soggiorno, cucina, un servizio igienico con antibagno e al piano primo una camera con bagno. Le altre due unità al piano terra sono costituite da cucina/soggiorno, disimpegno, due camere e servizio igienico. Al piano primo vi sono due appartamenti con cucina/soggiorno, ripostiglio, disimpegno, due camere e servizio igienico. L'ultima unità abitativa, raggiungibile da una scala esterna, si sviluppa su due piani con al piano primo ingresso/cucina e al piano secondo il soggiorno con una camera, ripostiglio e servizio igienico. Le unità al piano terra hanno una loro esclusiva area di pertinenza a giardino.

### Stato di fatto – sopralluogo del 28/05/2014

Il fabbricato è stato realizzato con struttura in cemento armato travi-pilastrati e muratura di tamponamento esterno in laterizio. Le strutture orizzontali sono in latero-cemento.

#### Piano terra

Il piano terra risulta in fase di realizzazione avanzata, la struttura di elevazione in cemento armato e i tamponamenti/murature esterne ed interne sono stati realizzati; è presente l'impianto idrico e di smaltimento (scarichi acque nere, reflue e chiare) e le canalizzazioni dell'impianto elettrico (dorsali costituite da forassiti e scatole, escluso cavi elettrici), mentre non è stato realizzato l'impianto termico e non sono state realizzate le fosse biologiche. Non sono stati realizzati i massetti, gli intonaci e tutte le opere di finitura e chiusura (infissi, soglie, pavimenti, rivestimenti, sanitari, tinteggiature, finiture impiantistiche). Non è stata realizzata la scala di collegamento interna con il piano primo (prevista per l'unità centrale), ~~ne la scala esterna prevista per l'accesso all'unità n. 6 al piano primo e all'unità n. 5 al piano primo e secondo~~ (di questa è stato realizzato solo il pianerottolo di sbarco al piano primo – vedasi **allegato A e allegato E**).

#### Piano primo

Il piano primo risulta realizzato solo parzialmente. Sono stati realizzati i solai del piano primo e parte della struttura di elevazione in cemento armato (pilastrati) e della muratura esterna di tamponamento. Manca completamente la copertura e il solaio del piano secondo nella parte centrale. Di conseguenza mancano impianti e finiture.

#### Piano secondo centrale

Il piano secondo risulta totalmente da realizzare.

#### Osservazioni

Le misure lorde del fabbricato risultano verificate rispetto agli elaborati grafici di progetto, si segnalano alcune difformità interne, la mancanza di scala di collegamento tra il piano terra ed il piano primo e alcuni grafici esecutivi trovati sul posto fanno pensare alla volontà di presentare una variante in corso d'opera per una diversa distribuzione interna delle unità n. 2 (centrale al piano terra) che risulterebbe tutta su un piano e delle unità n. 4, 5 e 6 al piano primo e secondo.

## FABBRICATO B

### Progetto

Il tipo di intervento prevede due unità abitative entrambe su due piani con una loro esclusiva area di pertinenza esterna (vedasi **allegato E**). Le due unità sono costituite al piano terra da soggiorno, cucina, disimpegno, ripostiglio e servizio igienico, al piano primo da due camere con bagno e ripostiglio. Anche in questo caso il progetto ha voluto recuperare le caratteristiche architettoniche originali.

### Stato di fatto – sopralluogo del 28/05/2014

**Il fabbricato B non è stato demolito** e su di esso non sono stati realizzati interventi di nessun genere. E' l'unico fabbricato originario non ancora demolito e non interessato da interventi del complesso (vedasi **allegato A**).

## FABBRICATO C

### Progetto

L'intervento prevede due unità abitative distribuite ciascuna su due piani con una loro esclusiva area di pertinenza esterna (vedasi **allegato E**). Ciascuna unità è costituita al piano terra da una zona soggiorno/pranzo con angolo cottura e al piano primo da due camere e due servizi igienici. L'unità abitativa sul fronte strada, presenta nella zona soggiorno un loggiato. E' previsto il recupero integrale dell'organismo edilizio, con la ristrutturazione di aperture già esistenti e di tutti i grigliati in cotto senza apportare alcuna modifica agli elementi architettonici esistenti.

### Stato di fatto – sopralluogo del 28/05/2014

Il fabbricato è stato realizzato con struttura in cemento armato travi-pilastrati e muratura di tamponamento esterno in laterizio. Le strutture orizzontali sono in latero-cemento. L'edificio risulta in fase di realizzazione avanzata. La struttura di elevazione in cemento armato, gli orizzontamenti (solaio piano terra e piano primo)



e i tamponamenti/murature esterne ed interne sono stati ultimati; la copertura è lignea con travi e travicelli e tavolato in legno (vedasi allegato A foto n. 22 e 23), sono presenti guaina e coibente mentre non è stato realizzato il manto di copertura in coppi e tegole, sono altresì assenti gronde e pluviali. In ciascuna unità abitativa sono state realizzate le scale di collegamento tra il piano terra ed il piano primo in cemento armato (vedasi **allegato A**). Sia al piano terra che al piano primo sono stati realizzati tutti gli impianti: impianto idrico, di smaltimento (scarichi acque nere, reflue e chiare), termico, elettrico (quest'ultimo costituito da forassiti e scatole ma non dotato di cavi elettrici); non sono presenti fosse biologiche. Le murature esterne ed interne risultano parzialmente intonacate e laddove sono state intonacate (unità abitativa tergaie) manca comunque il velo di intonaco, sono presenti i controtelai in legno. Non sono stati realizzati i massetti e tutte le opere di finitura e chiusura (infissi, soglie, pavimenti, rivestimenti, sanitari, tinteggiature, finiture impiantistiche - frutti, termosifoni, ecc.). Nell'unità abitativa sul fronte strada, al piano terra non è stato realizzato il pilastro per la costituzione del loggiato vetrato.

#### **Osservazioni**

Le misure lorde del fabbricato risultano verificate rispetto agli elaborati grafici di progetto, si segnalano alcune difformità interne (con particolare riferimento al piano terra dove è stato inserito un bagno nel sottoscala in ciascun appartamento - vedasi **allegato A**) e di prospetto specie sul fronte sud-ovest (loggiato con aperture regolari anziché ad arco e aperture piano superiore con finestrone centrale - vedasi **allegato A**), nord-ovest (dove sono state realizzate due portefinestre in sostituzione di due finestre ad arco) e nord-est (dove gli ampi finestroni trapezoidali risultano leggermente più stretti - vedasi **allegato A**).

### **FABBRICATO D**

#### **Progetto**

Tutte le volumetrie presenti negli edifici **B** e **C**, risultato di interventi successivi all'originario organismo edilizio, vengono trasferite permettendo la definizione di questo nuovo edificio denominato **D**. L'intervento prevede n. 1 unità abitativa con superficie netta superiore a 60 mq (vedasi **allegato E**), che si sviluppa su un unico piano composta da un'ampia zona giorno dal lato di accesso all'area - ingresso/soggiorno/pranzo con piccola cucina - e da una zona notte sul lato tergaie con disimpegno, due camere e due servizi igienici. Il fabbricato è stato realizzato con struttura in cemento armato travi-pilastri e muratura di tamponamento esterno in poroton. Le strutture orizzontali sono in latero-cemento.

#### **Stato di fatto – sopralluogo del 28/05/2014**

La struttura di elevazione in cemento armato, gli orizzontamenti (solaio piano terra e di copertura) e i tamponamenti/murature esterne ed interne sono stati ultimati; la copertura lignea con travi e travicelli e piastrelle in cotto (vedasi **allegato A**) risulta ultimata, sono assenti gronde e pluviali. Sono stati realizzati tutti gli impianti: impianto idrico, di smaltimento (scarichi acque nere, reflue e chiare), termico, elettrico (quest'ultimo costituito da forassiti e scatole ma non dotato di cavi elettrici); non sono presenti fosse biologiche. Le murature esterne ed interne sono intonacate vedasi **allegato A** e sono presenti i controtelai in legno. Non sono stati realizzati i massetti e tutte le opere di finitura e chiusura (infissi, soglie, pavimenti, rivestimenti, sanitari, tinteggiature, finiture impiantistiche - frutti, termosifoni, ecc.).

#### **Osservazioni**

Le misure lorde del fabbricato risultano verificate rispetto agli elaborati grafici di progetto, si segnalano alcune difformità interne e di prospetto (tipologia, numero, posizione e dimensione aperture esterne finestre e portefinestre).

### **IL CONTESTO E L'AREA**

#### **Progetto**

Il progetto prevede una viabilità interna che garantisce l'accesso carrabile ai singoli edifici con l'individuazione di un parcheggio a servizio dell'intero complesso posto nella parte retrostante e nel lato sud-est dell'area di intervento (vedasi **allegato D**). E' prevista la realizzazione di una recinzione fronte strada e la realizzazione di un nuovo passo carrabile con cancello a servizio dell'intero complesso. Sono altresì previste, siepi di delimitazione, cancelli pedonali per l'accesso ai singoli resedi, piantumazioni e pavimentazione esterne.

#### **Stato di fatto – sopralluogo del 28/05/2014**

Non sono state realizzate sistemazioni esterne, tracciate strade, predisposto impianti di smaltimento delle acque piovane, delimitazioni o altro, di fatto la lottizzazione deve essere completamente realizzata (vedasi **allegato A**). Tutta l'area è accessibile solo nel primo tratto fino alla zona compresa tra il fabbricato **A** e **B** per il resto è invasa da sterpaglia. Nell'area tra il fabbricato **A** e **B** sono inoltre presenti materiali di risulta dalle demolizioni, pochi detriti, nastri, materiali di scarto e soprattutto alcune lastre di cemento amianto. E' presente recinzione di cantiere lungo via Val D'Orlo, compreso accesso carrabile e cartello di cantiere (vedasi **allegato A**). Si segnala un grosso scavo aperto coperto dalle sterpaglie tra il fabbricato **C** e via Val D'Orlo.

## RIEPILOGO VOLUMI DA PROGETTO

Edificio A	mc	1.504,22
Edificio B	mc	859,32
Edificio C	mc	727,28
Edificio D	mc	288,96
<b>Totale VOLUME</b>	mc	<b>3.379,78</b>

## DESCRIZIONE CATASTALE

I sopracitati beni hanno la seguente rappresentazione catastale:

1. Il fabbricato **A** è censito al N.C.E.U. del Comune di Castelfiorentino F 32 P 219 sub 503 piano terra e interrato, cat. C/2, classe 2, consistenza 112,00 mq, rendita catastale 219,80 euro, derivante da variazione del classamento del 14/06/2004 n. 10755.1/2004.
2. Il fabbricato **A** è censito al N.C.E.U. del Comune di Castelfiorentino F 32 P 219 sub 502 piano terra, cat. C/2, classe 2, consistenza 62,00 mq, rendita catastale 121,68 euro, derivante da variazione del classamento del 14/06/2004 n. 10755.1/2004.
3. Il fabbricato **A** è censito al N.C.E.U. del Comune di Castelfiorentino F 32 P 219 sub 504 piano primo e secondo, unità collabenti, derivante da costituzione del 13/06/2003 n. 1544.1/2003.
4. Il fabbricato **B** è censito al N.C.E.U. del Comune di Castelfiorentino F 32 P 219 sub 501 piano terra e primo, cat. A/4, classe 2, consistenza vani 8, rendita catastale 413,17 euro, derivante da variazione del classamento del 14/06/2004 n. 10755.1/2004.
5. Il fabbricato **C** è censito al N.C.E.U. del Comune di Castelfiorentino F 32 P 219 sub 500 piano terra e primo, unità collabenti, derivante da costituzione del 13/06/2003 n. 1544.1/2003.
6. Bene comune non censibile individuato al F 32 P 219 sub 505. Tale bene è a comune ai subalterni 500, 501, 502, 503, 504.  
Porzione di terreno rappresentata al N.C.T. del Comune di Castelfiorentino F 32 P 221 qualità area rurale, superficie 00 are 05 ca, derivante da variazione di ufficio del 28/10/2009 n. 9030.1/2009.
8. Porzione di terreno rappresentata al N.C.T. del Comune di Castelfiorentino F 32 P 225 qualità bosco ceduo, classe 2, superficie 00 are 35 ca, rendita dominicale 0,03 euro, reddito agrario 0,01 euro, derivante da variazione identificativi per allineamento mappe del 28/01/2011 n. 146.1/2011.
9. Porzione di terreno rappresentata al N.C.T. del Comune di Castelfiorentino F 32 P 227 qualità seminativo, classe 3, superficie 25 are 90 ca, rendita dominicale 9,36 euro, reddito agrario 8,03 euro, derivante da frazionamento del 27/04/2007 n. 160958.1/2007.
10. Porzione di terreno rappresentata al N.C.T. del Comune di Castelfiorentino F 32 P 229 qualità bosco misto, classe 2, superficie 00 are 85 ca, rendita dominicale 0,06 euro, reddito agrario 0,01 euro, derivante da frazionamento del 27/04/2007 n. 160958.1/2007.
11. Porzione di terreno rappresentata al N.C.T. del Comune di Castelfiorentino F 32 P 231 qualità bosco ceduo, classe 2, superficie 02 are 60 ca, rendita dominicale 0,24 euro, reddito agrario 0,04 euro, derivante da frazionamento del 27/04/2007 n. 160958.1/2007.
12. Porzione di terreno rappresentata al N.C.T. del Comune di Castelfiorentino F 32 P 233 qualità seminativo, classe 3, superficie 01 are 30 ca, rendita dominicale 0,47 euro, reddito agrario 0,40 euro, derivante da frazionamento del 27/04/2007 n. 160958.1/2007.

## ELENCO DEGLI ATTI AUTORIZZATIVI RICOSTRUZIONE E CRONOLOGIA DEGLI ATTI ABILITANTI, VARIAZIONI E COMUNICAZIONI ALLEGATE AL PERMESSO DI COSTRUIRE

Sulla base delle ricerche effettuate, si rilevano le seguenti pratiche edilizie presentate:

**Concessione Edilizia n. 2003/670 del 08/06/2006** per i lavori di "Ristrutturazione di fabbricati esistenti e realizzazione di nuovo fabbricato con destinazione residenziale" nel Comune di Castelfiorentino (FI), località Corazzano, Strada Provinciale 46 di Val d'Orlo Podere I Lecci, rilasciato a Spa con sede a San Miniato in P.zza G. Rossa 27 a seguito di domanda prot. n. 15219 del 05/12/2003 – progettista Arch. Fabio Alderotti

**Segnalazione inizio lavori** inviata da [redacted] con sede a Prato in via [redacted] sezione n. 44, in data **16/10/2006** con impresa [redacted] sede legale in Prato, via [redacted]

**Variazione di intestazione** del Permesso a Costruire n. 2003/670 a nome [redacted] srl in data 27/03/2007 prot. n. 3620.

**Variante ubicativa** a P.E. n. 2003/670 del 08/06/2006 per "Ristrutturazione di fabbricati esistenti e realizzazione di nuovo fabbricato con destinazione residenziale" nel Comune di Castelfiorentino (FI), località Corazzano, Strada Provinciale 46 di Val d'Orlo Podere I Lecci n. 2007/456/2 presentata in data 20/09/2007 da [redacted] srl. La variante prevede lo spostamento dei fabbricati rispetto al P.E. 2003/670, rispettando dimensioni e caratteristiche dei fabbricati già oggetto del Permesso Edilizio.

**Rinuncia e designazione nuovo Direttore dei Lavori** con lettera prot. n. 5384 del 20/03/2009 con cui il legale rappresentante della [redacted] srl, comunica che la direzione dei lavori, già affidata al Geom. Nicola Ferradini, sarà assunta dall'Arch. Francesco Chirchirillo.

**Atto di conferimento del ramo d'azienda** in data 26/02/2009 con cui la società [redacted] srl ha costituito la società [redacted] srl con sede a Prato in via dell'Accademia n. 41.

**Voltura Permesso di Costruire** n. 2008/37 del 15/07/2008 – Pratica Edilizia n. 2007/456/2 con lettera prot. n. 5383 del 20/03/2003 dalla [redacted] srl alla ditta [redacted] zioni srl con sede a Prato in via dell'Accademia n. 41, a cui è stato conferito il bene immobiliare denominato "Podere I Lecci".

**Variazione di intestazione del Permesso di Costruire** n. 2008/37 del 15/07/2008 – Pratica Edilizia n. 2007/456/2 a nome di [redacted] srl con sede a Prato in via dell'Accademia n. 41, con lettera prot. n. 5636 del 25/03/2009 a seguito di istanza di volturazione presentata in data 20/03/2009.

**Concessione di proroga** del termine di validità del Permesso a costruire n. 2003/670 del 08/06/2006 e successiva variante in corso d'opera n. 2007/452/2 in data 16/10/2009 prot. n. 20196 con **scadenza improrogabile al 16/10/2011**.

**Dimissioni Direttore dei Lavori** con lettera AR prot. n. 25678 del 28/11/2011.

A seguito della suddetta pratica non risultano altre richieste presentate.

### RATE ONERI di urbanizzazione CORRISPOSTE

La pratica edilizia n. 2003/670 è una concessione onerosa. I contributi relativi agli interventi di sistemazione ambientale (Oneri Verdi) ed in generale gli oneri di urbanizzazione primaria sono stati determinati in € 106.363,93 da corrispondere in una unica soluzione oppure a rate come segue:

- Prima rata pari ad un importo di € 26.590,98, prima del rilascio.
- Seconda rata pari ad un importo di € 26.590,98, entro sei mesi dal rilascio.
- Terza rata pari ad un importo di € 26.590,98, entro dodici mesi dal rilascio.
- Quarta rata pari ad un importo di € 26.590,98, entro diciotto mesi dal rilascio.

Le rate oneri sono state regolarmente corrisposte dalla società [redacted] come risulta dal seguente prospetto:

- Prima rata pagata il 06/06/2006 - € 26.590,98 per: Oneri Verdi ricevuta n. 2253.
- Seconda rata pagata il 27/03/2007 - € 26.590,98 per: Oneri Verdi ricevuta n. 808.
- Terza rata pagata il 11/06/2007 - € 26.590,98 per: Oneri Verdi bonifico bancario.
- Quarta rata pagata il 22/10/2008 - € 26.590,98 per: Oneri Verdi bonifico bancario.

### STIMA DEI BENI

In primo luogo, provvederò ad una stima di bene futuro, valutando ciascun fabbricato nel suo insieme anziché per singole unità immobiliari e considerandolo come se fosse finito in ogni sua parte ed abitabile da un eventuale inquilino. Chiaramente, questo tipo di stima tiene conto di quanto rilevato sui due edifici in fase di completamento (fabbricati C e D) e di finiture da capitolato standard e/o di mercato. In secondo luogo, provvederò ad una stima dei beni come fossero completati in tutte le loro parti e pronti per una eventuale compravendita del bene finito. Dopodiché procederò alla detrazione di tutti i costi necessari al completamento dello stesso.

Il criterio della stima, o aspetto economico del bene cui devo trovare il più probabile valore è quello del valore venale dei beni nel loro complesso. Il valore venale dei beni è l'indicatore che gli immobili assumono sul mercato e quindi il mio compito è quello di ricercare il più probabile valore attribuito ai beni da ordinari compratori e da ordinari venditori.

Ho provveduto quindi ad un metodo di stima sintetico basato su due fasi:

- 1) Individuazione dei prezzi di compravendita di beni analoghi a quelli in oggetto.



- 2) Attribuzione del giusto prezzo dei beni da stimare in riferimento alla collocazione ed alla consistenza.

La scrivente ha utilizzato come metodo di stima il metodo sintetico/comparativo, riscontrando il valore di beni simili a quelli in oggetto rilevati nella zona in un lasso di tempo recente da cui risulta che il valore di mercato espresso in €/mq e riferito alla superficie lorda dell'immobile, ipotizzando il completamento delle unità con le caratteristiche precedentemente descritte, è di circa 1.500,00 €/mq. Di seguito per ogni blocco si riporta una tabella riepilogativa delle superfici commerciali, il calcolo del valore di mercato considerando ciascun immobile come finito e il relativo importo a riduzione.

#### **FABBRICATO A**

##### **Tabella riepilogativa superfici commerciali**

<i>Descrizione vano</i>	<i>superficie</i>	<i>incidenza</i>	<i>superficie commerciale</i>
Superficie lorda abitabile	459,02 mq	100%	459,02 mq
Balconi coperti, Terrazzi coperti e Logge, Portici		35 %	
Giardini e aree di pertinenza collegate ai vani principali di un "appartamento"	Ca 580,00 mq	7%	40,60 mq
Parcheggio/posto auto scoperti	75,00 mq	20%	15,00 mq
<b>TOTALE SUP. COMMERC.</b>			<b>514,62 mq</b>

##### **Calcolo valore di mercato**

Da cui risulta:

$$514,62 \text{ mq} * 1.500,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 771.930,00$$

Il valore stimato del fabbricato **A**, considerando l'immobile come finito, è pari a euro settecentosettantunmilanovecentotrenta/00.

##### **Calcolo riduzione di valore stimata per il mancato completamento delle opere**

Visto quanto precedentemente evidenziato in merito alle opere da completare (vedasi parag. *Descrizione degli immobili*) sulla base di quanto rilevato, tenendo conto dei prezzi unitari (rilevati dal bollettino degli ingegneri) di ogni singola opera o fornitura non realizzata, stimo le opere mancanti in una cifra a corpo pari a circa **463.600,00 €** (diconsi euro quattrocentosessantatremilaseicento/00).

Pertanto il valore complessivo ricalcolato dell'immobile, sarà dato dal valore di mercato stimato detratte le spese dovute al completamento dei lavori necessari per rendere le abitazioni abitabili. Da cui risulta:

$$\text{€ } 771.930,00 - \text{€ } 463.600,00 = \text{€ } 308.330,00 \text{ (diconsi euro trecentottomilatrecentotrenta/00)}$$

**N.B.** Tutti gli importi elencati, si intendono come valori imponibili.

#### **FABBRICATO B**

##### **Tabella riepilogativa superfici commerciali**

<i>Descrizione vano</i>	<i>superficie</i>	<i>incidenza</i>	<i>superficie commerciale</i>
Superficie lorda abitabile	272,80 mq	100%	272,80 mq
Balconi coperti, Terrazzi coperti e Logge, Portici		35 %	
Giardini e aree di pertinenza collegate ai vani principali di un "appartamento"	ca 340,00	8%	27,20 mq
Parcheggio/posto auto scoperti	25,00 mq	20%	5,00 mq
<b>TOTALE SUP. COMMERC.</b>			<b>305,00 mq</b>

##### **Calcolo valore di mercato**

Da cui risulta:

$$305,00 \text{ mq} * 1.500,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 457.500,00$$

Il valore stimato del fabbricato **B**, considerando l'immobile come finito, è pari a euro quattrocentocinquantasettemilacinquecento/00.

### Calcolo riduzione di valore stimata per il mancato completamento delle opere

Visto quanto precedentemente evidenziato in merito alle opere da completare (vedasi parag. *Descrizione degli immobili*) sulla base di quanto rilevato, tenendo conto dei prezzi unitari (rilevati dal bollettino degli ingegneri) di ogni singola opera o fornitura non realizzata, stimo le opere mancanti in una cifra a corpo pari a circa **395.000,00 €** (diconsi euro trecentonovantacinquemila/00).

Pertanto il valore complessivo ricalcolato dell'immobile, sarà dato dal valore di mercato stimato detratte le spese dovute al completamento dei lavori necessari per rendere le abitazioni abitabili. Da cui risulta:

€ 457.500,00 - € 395.000,00 = **€ 62.500,00** (diconsi euro sessantaduemilacinquecento/00)

**N.B.** Tutti gli importi elencati, si intendono come valori imponibili.

### **FABBRICATO C**

#### Tabella riepilogativa superfici commerciali

Descrizione vano	superficie	incidenza	superficie commerciale
Superficie lorda abitabile	221,44 mq	100%	221,44 mq
Balconi coperti, Terrazzi coperti e Logge, Portici		35 %	
Giardini e aree di pertinenza collegate ai vani principali di un "appartamento"	Ca 460,00	7%	32,20 mq
Parcheggio/posto auto scoperti	50,00 mq	20%	10,00 mq
<b>TOTALE SUP. COMMERC.</b>			<b>263,64 mq</b>

#### Calcolo valore di mercato

Da cui risulta:

263,64 mq \* 1.500,00 €/mq = **€ 395.460,00**

Il valore stimato del fabbricato **C**, considerando l'immobile come finito, è pari a euro trecentonovantacinquemilaquattrocentosessanta/00.

### Calcolo riduzione di valore stimata per il mancato completamento delle opere

Visto quanto precedentemente evidenziato in merito alle opere da completare (vedasi parag. *Descrizione degli immobili*) sulla base di quanto rilevato, tenendo conto dei prezzi unitari (rilevati dal bollettino degli ingegneri) di ogni singola opera o fornitura non realizzata, stimo le opere mancanti in una cifra a corpo pari a circa **135.800,00 €** (diconsi euro centotrentacinquemilaottocento/00).

Pertanto il valore complessivo ricalcolato dell'immobile, sarà dato dal valore di mercato stimato detratte le spese dovute al completamento dei lavori necessari per rendere le abitazioni abitabili. Da cui risulta:

€ 395.460,00 - € 135.800,00 = **€ 259.660,00** (diconsi euro ducentocinquantanovemilaseicentosestanta/00)

**N.B.** Tutti gli importi elencati, si intendono come valori imponibili.

### **FABBRICATO D**

#### Tabella riepilogativa superfici commerciali

Descrizione vano	superficie	incidenza	superficie commerciale
Superficie lorda abitabile	96,32 mq	100%	96,32 mq
Balconi coperti, Terrazzi coperti e Logge, Portici	17,92 mq	35 %	6,27 mq
Giardini e aree di pertinenza collegate ai vani principali di un "appartamento"	ca 1.200,00 mq	5%	60,00 mq
Parcheggio/posto auto scoperti	12,50	20%	2,50 mq
<b>TOTALE SUP. COMMERC.</b>			<b>165,09 mq</b>

#### Calcolo valore di mercato

Da cui risulta:

165,09 mq \* 1.500,00 €/mq = **€ 247.635,00**

valore stimato del fabbricato **D**, considerando l'immobile come finito, è pari a euro duecentoquarantasettemilaseicentotrentacinque/00.

**Calcolo riduzione di valore stimata per il mancato completamento delle opere**

Il valore stimato quanto precedentemente evidenziato in merito alle opere da completare (vedasi parag. *Descrizione degli immobili*) sulla base di quanto rilevato, tenendo conto dei prezzi unitari (rilevati dal bollettino degli ingegneri) di ogni singola opera o fornitura non realizzata, stimo le opere mancanti in una cifra a corpo pari a circa **65.800,00 €** (diconsi euro sessantacinquemilaottocento/00).

Pertanto il valore complessivo ricalcolato dell'immobile, sarà dato dal valore di mercato stimato detratte le spese dovute al completamento dei lavori necessari per rendere le abitazioni abitabili. Da cui risulta:

€ 247.635,00 - € 65.800,00 = **€ 181.835,00** (diconsi euro centottantunomilaottocentotrentacinque/00)

**N.B.** Tutti gli importi elencati, si intendono come valori imponibili.

**RIEPILOGO VALORI STIMATI**

Edificio A	euro	308.330,00
Edificio B	euro	62.500,00
Edificio C	euro	259.660,00
Edificio D	euro	181.835,00
<b>Totale VALORE DEI BENI STIMATI</b>		<b>euro 812.325,00</b>
Riduzione per allacci acquedotto e/o pozzi con pompe e impianto potabilizzazione, rimozione amianto e rifiuti che continuano ad essere accatastati nell'area non custodita, pulizia dell'area da sterpaglie, imprevisti.	euro	- 120.000,00
<b>TOTALE VALORE STIMATO</b>		<b>euro 692.325,00</b>
<b>TOTALE VALORE STIMATO ARROTONDATO</b>		<b>euro 690.000,00</b>

Dal totale stimato si decurta una ulteriore somma per realizzazione allacci acquedotto comunale (rete idrica non presente in loco) e/o realizzazione di pozzi idrici con impianto pompaggio e potabilizzazione acqua, oltre a costi generali per pulizia dell'area da sterpaglie e per smaltimento amianto a mezzo di ditta specializzata e rifiuti presenti nell'area, oltre ad imprevisti.

Il valore stimato dell'intero lotto costituito dai fabbricati A, B, C e D è pari a **€ 690.000,00** (diconsi **euro seicentonovantamila/00**).

Allegati:

- Allegato A \_ Elaborato fotografico
- Allegato B \_ Estratto di mappa catastale
- Allegato C \_ Elaborato planimetrico ed elenco subalterni
- Allegato D \_ Planimetria generale
- Allegato E \_ Piante dei fabbricati
- Allegato F \_ Certificati di destinazione urbanistica dei terreni

Firenze, 18/05/2015

In fede

Arch. Sonia PIAZZINI



UFFICIO DEL GIUDICE DI PACE  
PRATO

RG.  
N° 2033/15

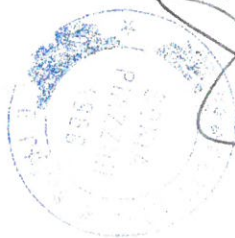
Tribunale di Prato verbale di giuramento

L'anno 2015 il giorno ....21..... del mese di Maggio avanti al Sottoscritto Cancelliere è personalmente comparso il Arch. Sonia Piazzini, nata a Firenze il 25/11/1968, iscritta all'Ordine degli Architetti di Firenze n. 4968, con studio in Scandicci (FI) Via Pistelli, 14, il quale chiede di asseverare con giuramento la su dichiarazione, eseguita per conto Dott.ssa Buti Beatrice, in qualità di curatrice del fallimento della Società S... .. con sede in Firenze (FI).

Il Sottoscritto Cancelliere ammonito il Perito ai sensi di Legge la invita a prestare giuramento.

Lo stesso pronuncia la formula di rito: "Giuro di aver bene e fedelmente adempiuto alle operazioni affidatemi e al solo scopo di far conoscere la verità".

Il Perito



  
FUNZIONARIO GIUDIZIARIO  
Mag. Gian Daniele Bruschi



