



Geom. Gianluca Catarzi

Via Silvio Spaventa, 1/A - 50129 Firenze - Tel/fax 055578206 Email gianluca.catarzi@alice.it

## **TRIBUNALE DI FIRENZE**

*Concordato Preventivo n. 940*

della

Commissario Giudiziale

**DOTT.SSA MANUELA OLASTRI**

Giudice Delegato

**DOTT. RAFFAELE D'AMORA**

**CONSULENZA TECNICA UFFICIALE:**

**Geom. Gianluca Catarzi**



**Geom. Gianluca Catarzi**

Via Silvio Spaventa, 1/A - 50129 Firenze - Tel/fax 055578206 Email gianluca.catarzi@alice.it

**TRIBUNALE DI FIRENZE**

All'Ill.mo Giudice Delegato

al Concordato Preventivo n. 940

della

***PREMESSA***

Il sottoscritto Geom. Gianluca Catarzi, nato a Livorno il 28 ottobre 1973, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Livorno al n. 995 ed avente proprio studio tecnico in Firenze Via Silvio Spaventa n. 1/A, per incarico ricevuto in data 13.9.2007 dall'Ill.mo Giudice Delegato Dott. Raffaele D'Amora, ha provveduto alla redazione della perizia di stima sui beni ricaduti nel concordato in epigrafe.

***RELAZIONE DI STIMA***

Oggetto di perizia sono un appartamento per civile abitazione con posto auto scoperto situati in Borgo San Lorenzo, Loc. Olmi, Via Sagginalese n. 1, di proprietà \_\_\_\_\_ che, quale assunto-re del concordato, li ha messi a garanzia ai dell'omologa dello stesso.



Geom. Gianluca Catarzi

Via Silvio Spaventa, 1/A - 50129 Firenze - Tel/fax 055578206 Email gianluca.catarzi@alice.it

### ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ

L'intero complesso immobiliare di cui fanno parte i beni oggetto di stima sono pervenuti alla \_\_\_\_\_ per acquisto fattone dalla " \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ con atto rogato dal Notaio Gabriele Carresi in data 14.7.2004 rep. 255008 fasc. 19709, trascritto a Firenze il 20.7.2004 part. 16973.

*Con lo stesso atto venivano costituite a favore dell'acquirente, ed a carico di residua proprietà \_\_\_\_\_ servitù di passo pedonale e carrabile, servitù di attraversamento ed interro tubazioni ed altre linee, e diritto di percolazione per il realizzando impianto di smaltimento reflui. Servitù trascritte il 20.7.2004 ai part. 16974 e 16975.*

### INDIVIDUAZIONE CATASTALE

Al Catasto Fabbricati del Comune di Borgo San Lorenzo i beni, correttamente intestato alla \_\_\_\_\_, sono così individuati:

APPARTAMENTO

- **foglio 92 mappale 23 sub. 525**, categoria A/2 di classe 3<sup>a</sup>, consistenza 4,5 vani, rendita catastale € 406,71#;

La planimetria catastale è conforme allo stato di fatto.

POSTO AUTO SCOPERTO

- **foglio 92 mappale 23 sub. 539**, categoria C/6 di classe 1<sup>a</sup>, consistenza



mq. 14, rendita catastale € 28,92#;

#### **DESCRIZIONE DELLA ZONA**

Il complesso immobiliare comprendente i beni è posto in territorio aperto, ai margini del territorio urbano di Borgo San Lorenzo, in Loc. Olmi, zona con prevalente destinazione agricola che presenta isolati insediamenti residenziali. La zona si trova in un contesto molto gradevole e tranquillo con giacitura pianeggiante e rapidamente raggiungibile dal centro di Borgo San Lorenzo e pertanto vicina anche a tutti i servizi offerti dal capoluogo.

#### **DESCRIZIONE DEL FABBRICATO**

Il bene fa parte di un complesso colonico compreso in una ampia area a verde in parte destinata a giardino ed in parte a viabilità interna e posti auto. Il complesso è composto da sedici appartamenti, gran parte dei quali hanno accesso indipendente, ed il fabbricato si eleva in parte ad un piano fuori terra ed in parte ad uno solo.

Di remota costruzione, gli edifici presentano struttura portante in muratura di pietra e laterizio a vista con copertura a falde inclinate con manto di coppi ed embrici.

I camminamenti esterni sono pavimentati in cotto con fari di illuminazione incassati, mentre i viali carrabili sono pavimentati in masselli autobloccanti. Il giardino a verde è dotato di impianto di irrigazione e tutta l'area è recintata e dotata di cancello carrabile di accesso con apertura automatica.

A seguito della appena ultimata ristrutturazione eseguita con ottimi materiali, l'intero complesso si presenta in ottime condizioni.



**Geom. Gianluca Catarzi**

Via Silvio Spaventa, 1/A - 50129 Firenze - Tel/fax 055578206 Email gianluca.catarzi@alice.it

### **DESCRIZIONE DEL BENE**

Trattasi di appartamento per civile abitazione posto in Borgo San Lorenzo, Loc. Olmi. Via Sagginalese n. 1 al piano primo, contraddistinto sugli elaborati grafici progettuali dall'interno n. 12, composto da piccolo ingresso, soggiorno con zona cottura, disimpegno, bagno, ripostiglio e due camere per una superficie lorda complessiva di mq. 82 circa, oltre a piccolo soppalco ad uso ripostiglio ricavato sopra il disimpegno avente la superficie di mq. 5 circa. E' inoltre annesso un posto auto scoperto situato all'interno dell'area condominiale.

In ottime condizioni e con ottime rifiniture, l'appartamento presenta le seguenti caratteristiche di finitura:

- pavimenti in gres porcellanato con effetto cotto; pavimenti del bagno in piastrelle di ceramica;
- pareti ad intonaco civile con rivestimento in tozzetti di ceramica nel bagno;
- finestre in legno di pino con doppi vetri e scuri in legno;
- porte interne in legno di pino di Svezia massello;
- portone di accesso blindato;
- soffitti in travicelli di legno e mezzane di laterizio a vista, sabbiati;
- bagno completo di wc, lavabo, bidè e doccia.

Sono inoltre presenti gli impianti di acqua, luce, gas metano, riscaldamento autonomo con radiatori in alluminio, tv satellitare e videocitofono a colori.

Il posto auto è pavimentato con masselli di cemento autobloccanti.



Geom. Gianluca Catarzi

Via Silvio Spaventa, 1/A - 50129 Firenze - Tel/Fax 055578206 Email gianluca.catarzi@alice.it

### ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

Dalle visure effettuate presso la **Conservatoria dei Registri Immobiliari di Firenze**, alla data del 1.8.2008, l'immobile risulta gravato dalle seguenti formalità:

- **ISCRIZIONE D'IPOTECA VOLONTARIA DEL 20.7.2004 PART. 6760** a favore della \_\_\_\_\_ contro la \_\_\_\_\_ per sicurezza della complessiva somma di € 4.800.000,00# (*grava sull'intero complesso immobiliare*) – con atto Notario Ghinassi del 28.3.2008 rep. 35571/11978 registrato a Firenze il 8.4.2008 al n. 3800 è stata consentita la radiazione dei beni oggetto della presente perizia;
- **TRASCRIZIONE DI CITAZIONE DEL 14.5.2008 PART. 12812** a favore di \_\_\_\_\_ contro la \_\_\_\_\_ (*grava sull'intero complesso immobiliare ma è relativa ad un'unica unità immobiliare indicata con l'interno 12 – la descrizione dell'unità immobiliare non coincide con l'appartamento oggetto della presente*);
- **TRASCRIZIONE DI PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA DEL 9.7.2008 PART. 18616** a favore di \_\_\_\_\_ contro la \_\_\_\_\_ - *grava solo sull'appartamento. Con atto rogato dal Notaio Vincenzo Gunnella in data 19 settembre 2008 rep. 37500 racc. 16926 il preliminare è stato risolto*;



- **TRASCRIZIONE DEL DECRETO DI AMMISSIONE A CONCORDATO PREVENTIVO DEL 23.7.2008 PART. 19965** a favore della Massa dei Creditori del \_\_\_\_\_ contro la \_\_\_\_\_ - *grava solo sull'appartamento;*
- **TRASCRIZIONE DEL DECRETO DI AMMISSIONE A CONCORDATO PREVENTIVO DEL 31.7.2008 PART. 20957** a favore della Massa dei Creditori del \_\_\_\_\_ contro la \_\_\_\_\_ ad integrazione della precedente trascrizione del 23.7.2008 part. 19965 - *grava solo sull'appartamento. Con ordinanza del 16.9.2008 cron. 8805 il Giudice Delegato ha ordinato la cancellazione della presente trascrizione.*

**CONFORMITÀ URBANISTICA**

Dalle visure effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Borgo San Lorenzo è emerso che il bene di cui al presente lotto fa parte di un vecchio complesso colonico costruito in epoca remota (ed in ogni caso antecedentemente al 1.9.1967) ristrutturato in forza delle seguenti pratiche edilizie:

- **Pratica n. 04/0266** di cui alla DIA n. 3000 del 10.7.2004 prot. 12330 per ristrutturazione del complesso immobiliare;
- **Pratica n. 04/0266/V01** di cui alla DIA n. 3963 del 25.10.2006 prot. 19298 a variante della DIA 12330/04 per modifiche interne ed esterne al fabbricato;



- **Pratica n. 04/0266/V02** di cui alla DIA n. 4198 del 8.5.2007 prot. 8348 a variante delle DIA 12330/04 e 3963/06 per modifiche interne ed esterne al fabbricato, nonché alle sistemazioni esterne;
- **Pratica n. 07/0251** di cui alla DIA n. 4295 del 2.8.2007 prot. 14510 a completamento delle DIA 12330/04, 3963/06 e 8348/07 per modifiche esterne al fabbricato ed alle sistemazioni esterne.

Il bene oggetto di stima **risulta conforme** agli elaborati progettuali rinvenuti ma non è stata reperita l'attestazione di abitabilità del complesso immobiliare.

#### **STIMA DEL BENE**

Per determinare il valore del bene in oggetto, si procede alla sola stima per confronto, tralasciando altri procedimenti estimativi in quanto, riteniamo, non compatibili con il caso in esame.

Nella stima per confronto si cerca di determinare il più probabile prezzo di mercato facendo una comparazione con i prezzi di vendita che si praticano nella zona per immobili con caratteristiche simili a quello in esame, prendendo come parametro la superficie lorda espressa in metri quadri. La superficie del soppalco verrà conteggiata al 20% ed inserita in quella totale dell'appartamento.

Visti i requisiti della zona in generale e del bene in particolare, si ritengono equi i seguenti prezzi:

#### **VALORE DI MERCATO**

- |                       |                   |               |
|-----------------------|-------------------|---------------|
| • Appartamento mq. 83 | a €/mq. 3.700,00# | € 307.100,00# |
| • Posto auto scoperto | a corpo           | € 13.000,00#  |



**Geom. Gianluca Catarzi**

Via Silvio Spaventa, 1/A - 50129 Firenze - Tel/fax 055578206 Email gianluca.catarzi@alice.it

per un totale di € 320.100,00#

**Ed in cifra tonda € 320.000,00#**

**(diconsi Euro trecentoventimila/00).**

Firenze, 23 settembre 2008

Il C.T.U.

Geom. Gianluca Catarzi

Allegati:

- documentazione fotografica;
- planimetrie catastali;
- visure catastali;
- copia elaborati grafici DIA n. 4295.

Agenzia del Territorio  
**ATASTO FABBRICATI**  
Ufficio Provinciale di  
Firenze

Dichiarazione protocollo n. FI0334401 del 02/10/2007

Planimetria di u.i.u. in Comune di Borgo San Lorenzo

Via Olmi

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 92

Particella: 23

Subalterno: 525

Compilata da:

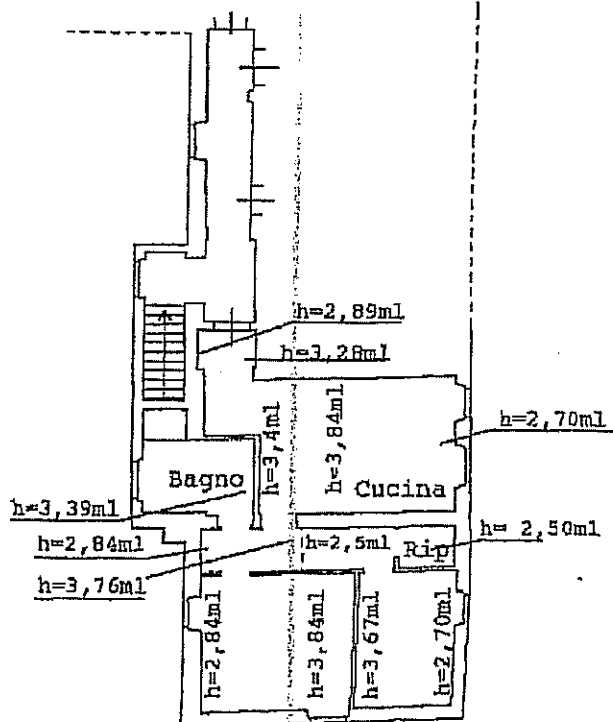
Iscritto all'albo:  
Architetti

Prov. Firenze

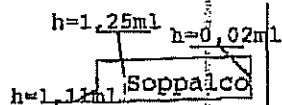
N. 6310

1.1 Scala 1:200

### Piano primo



### Piano secondo



Planimetria in atti

2/07/2008 - n. LI0098098 - Richiedente

red: 1 - Formato di acq.: A4 (210x297) - Fatt. di scala: 1:1