

Geometra Gianni Ciabattini

Via Brunetto Latini, 2/r

50133 - Firenze

gianni@studiociabattini.it

Firenze, 10 settembre 2020

RELAZIONE TECNICA

Redatta dal geometra Gianni Ciabattini con studio in Firenze – Via Brunetto Latini n° 2/r e iscritto all'albo del Collegio dei Geometri della Provincia di Firenze al n° 3585/12, su incarico del Tribunale di Firenze – Ufficio Fallimenti depositato in data 9 dicembre 2016.

Oggetto : Fondo ad uso negozio e posto auto in comune di
Campi Bisenzio (FI) - Via G. Marconi n° 14/C

Concordato Preventivo n° 43/2015

Società

Giudice Delegato: dott. Cristian Soscia

Liquidatore: dott. Massimo Cambi

LOTTO n° 12/M – SUB. 2 E SUB. 52

Descrizione dei beni:

A) Locale ad uso negozio posto al piano terreno dello stabile di recente costruzione in Campi Bisenzio (FI) – Via Guglielmo Marconi n° 14/c avente accesso tramite il resede a comune, composto da un unico vano oltre bagno con antibagno, della superficie di mq. 68 o quanti siano.

Confini dell'unità: vano scale n° 14/B, resede a comune su più lati, vialetto carrabile a comune, salvo altri.

Dati catastali : al Catasto Fabbricati del comune di Campi Bisenzio l'unità risulta contraddistinta nel foglio di mappa 6 dalla particella

1361 sub. 2 – categoria C/1 – classe 4 – consistenza mq 68 (superficie catastale ragguagliata mq. 78) - rendita € 1692,74 .

La planimetria in atti presentata in data 18.02.2010 prot. FI0053300 è corrispondente allo stato di fatto.

Nota: il resede a comune da cui l'unità ha accesso è distinto dal subalterno 54.

B) Posto auto scoperto posto al piano terra dello stabile di recente costruzione in Campi Bisenzio (FI) – Via Guglielmo Marconi, avente accesso dalla strada previo passaggio sul vialetto carrabile esterno a comune che conduce ai garage, e più esattamente il secondo posto auto sulla destra del passaggio carrabile esterno, costituito da una area di forma irregolare della superficie di mq. 11 o quanti siano.

Confini dell'unità: Parti a comune su più lati, salvo altri.

Dati catastali : al Catasto Fabbricati del comune di Campi Bisenzio l'unità risulta contraddistinta nel foglio di mappa 6 dalla particella 1361 sub. 52 – categoria C/6 – classe 1 – consistenza mq. 11 (superficie catastale mq. 11) - rendita € 30,68 .

La planimetria in atti presentata in data 18.02.2010 prot. FI0053300 è corrispondente allo stato di fatto.

Nota: il vialetto carrabile esterno è distinto dal subalterno 55.

Situazione locativa: i beni di cui ai punti A e B risultano occupati senza titolo dall'inquilino; il precedente contratto scaduto è stato disdettato dal Locatore.

Le unità immobiliari fanno parte di un fabbricato di recente costruzione in località Capalle, in posizione aperta e panoramica lungo il corso del Torrente Bisenzio; i volumi architettonici sono moderni e lineari, la percezione esterna che se ne può cogliere è favorevole. Le unità hanno una disposizione razionale e pratica con finiture e impianti di livello adeguato allo standard attuale.

Il negozio in oggetto al piano terreno si presenta in buone condizioni di manutenzione.

Situazione urbanistica:

Al riguardo della legge 28.02.1985 n° 47 e successive modifiche ed integrazioni si precisa che l'immobile di cui le unità immobiliari in oggetto sono porzione è stato edificato in forza dei seguenti titoli abilitativi:

- Permesso di Costruire n° 3814 del 22.09.2006 per “costruzione di un nuovo edificio residenziale e commerciale”;
- Autorizzazione per Variante n° 3814/1 del 27.05.2008 (V.C.O. al Permesso di Costruire n° 3814/2006);
- Autorizzazione per Variante n° 3814/2 del 23.06.2009 (V.C.O. seconda al Permesso di Costruire n° 3814/2006);
- Autorizzazione per Variante Finale n° 3814/F del 07.05.2010 (Variante Finale al Permesso di Costruire n° 3814/2006);
- Permesso di Costruire n° 3855/C del 04.10.2007 per “opere di urbanizzazione non realizzate dal Comune”;
- Autorizzazione per Variante n° 3855/1 del 19.05.2009 (V.C.O. al Permesso di Costruire n° 3855/2007);
- Denuncia di inizio attività n° 9121/D del 04.01.2010 per opere di completamento di cui al Permesso di Costruire n° 3814/2006.

In data 08.02.2014 risulta depositata la Certificazione di Abitabilità/Agibilità da parte del tecnico progettista – prot. n° 7565.

Provenienza

Le unità immobiliari in oggetto fanno parte di un fabbricato costruito direttamente dalla società

su un appezzamento di terreno acquistato con atto Notaio Andrea Lops del 26.02.2007 rep. n° 339.677 Racc. n° 22194 – registrato a Prato in data 07.03.2007 al n° 2037.

Dopo la costruzione le società di cui sopra si sono assegnate le singole unità immobiliari con atto di divisione Notaio Laura Biagioli del 07.10.2011 rep. 7788 racc. 4487, registrato a Prato in data 17.10.2011.

Osservazioni sul valore di stima

La stima può essere eseguita ormai solo con il metodo della comparazione diretta in base alle conoscenze proprie del mercato ed alle

informazioni specifiche assunte; per la determinazione del valore unitario di riferimento si è tenuto conto:

- della posizione e della vicinanza alle arterie di comunicazione,
- delle previsioni urbanistiche,
- della struttura portante e della distribuzione interna,
- della vetustà,
- del grado di finitura,
- delle condizioni attuali e della dotazione impiantistica,
- degli spazi esterni comuni.

Negozi

Superficie catastale (comprensiva dell'ingombro delle murature interne e perimetrali mq. 78

Posto auto scoperto

Superficie catastale mq. 11

Il valore unitario delle superfici abitative, sulla scorta delle considerazioni sopra esposte e della loro quantità, può essere quantificato mediamente come segue, con riferimento alla situazione economica attuale:

- Superfici ad uso commerciale € 1600,00/mq.
- Superfici ad uso posto auto scoperto € 500,00/mq.

Detti parametri unitari devono ritenersi comprensivi anche del valore delle parti a comune.

Valore stimato

Negozi mq* 78 x € 1600,00 = € 124.800,00

Posto auto scoperto mq* 11 x € 500,00 = € 5.500,00

Sommano € 130.300,00

Valore arrotondato a € 130.000,00 (euro centotrentamila/00)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

