Geom.PATRIZIO SERANDREI
STUDIO TECNICO
Via I. Nardi 21 - 50132 Firenze

TRIBUNALE DI FIRENZE

PERIZIA TECNICA ESTIMATIVA

FALLIMENTO : ==========

GIUDICE DELEGATO : DOTT. ISABELLA MARIANI

CURATORE : DOTT. CRISTINA DI GIROLAMO

N° 108 / 14 REG. FALL.

# # # # #

Ill.mo Sig. Giudice Dott. ISABELLA MARIANI, il sottoscritto Geom. Patrizio Serandrei con studio in Firenze, Via I. Nardi n°21 iscritto alla Albo dei Geometri della Provincia di Firenze al n°2224/10, nonché all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Firenze al n° 2906/88, nominato dalla S.V. in data 20/09/2014 Perito per i seguenti Accertamenti Tecnici :

" *PROCEDERE A PERIZIA DELL'APPARTAMENTO IN CASTELFIORENTINO VIA MONTE OLIVO N.65-, COMPRESI I GRAVAMI ESISTENTI* "

PROPRIETA' : ==========

DESCRIZIONE DEI BENI

Trattasi di Porzione di Fabbricato posto in Comune di Castelfiorentino, Frazione Petrazzi, Località Olmo, Via di Monte Olivo n.65-, e precisamente un appartamento per civile abitazione posto al Piano Secondo ed ultimo, a destra per chi sale dalle scale condominiali di accesso, composto da Ingresso, vano Soggiorno/Pranzo/Cucina, Camera da letto, disimpegno, Bagno con Doccia e piccolo vano soffitta con accesso tramite scala retrattile interna.

Con l'appartamento sono inoltre comprese le Parti Comuni dell'Edificio, per la rispettiva Quota di Comproprietà, tra cui l'Ingresso Scale a Piano Terra, un ripostiglio già latrina al Piano Primo con accesso dal pianerottolo scale condominiali, il Diritto ad un Posto Auto Scoperto nel Cortile Condominiale in Comune, distinto tale Cortile, che circonda il fabbricato, al Catasto Terreni nel foglio di mappa 71 dalla particella 131-; Il tutto per una Superficie Utile Appartamento di mq.46-.

INDIVIDUAZIONE CATASTALE :

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Al Catasto Urbano del Comune di Castelfiorentino il bene sopra descritto risulta correttamente intestato, ed è censito nel foglio di mappa 71 particella 133 subalterno 505-, Categoria A/3-, classe 2-, vani 3-, Rendita Catastale € 240,15-.

Detti Dati di Classamento e Consistenza risultano definitivi ai sensi del D.M. 701/94 a seguito di Denuncia di Variazione del 08/01/2004 Protocollo n. FI0001918 non rettificata nei termini previsti ed in Atti dal 08/01/2005-.

CONFINI :

Via Monte Olivo, Prop. Finelli, Proprietà Galluzzo, Scale Condominiali, s.s.a.

VERIFICA URBANISTICA :

Dalle visure ed accertamenti esperiti all'Ufficio Tecnico del Comune di Castelfiorentino, ho accertato che, il fabbricato costruito in epoca remota, ben anteriore il 01/09/1967, è stato oggetto di Lavori di Ristrutturazione Edilizia Condominiali, in forza della Autorizzazione Edilizia N° 161/92/1 rilasciata dal Sindaco di Castelfiorentino in data 27/05/1992 e successiva Variante in Corso d'Opera in data 13/10/1993 N° 339/93/2;

Successivamente l'appartamento in esame nella sua attuale consistenza, deriva da Frazionamento della Unità Originaria in forza di D.I.A. In data 05/12/2002 Protocollo N° 13687 Pratica N° 648/2002-;

Infine l'appartamento, nonostante la Pratica D.I.A. In data 14/01/2004 Protocollo N° 506 Pratica N° 10/2004-, non è stato oggetto di alcuna modifica o trasformazione ;

Successivamente questo non ha subito ulteriori modifiche o variazioni, ed attualmente lo stesso è risultato conforme ai Grafici di Progetto del 2002 ed alla Planimetria Catastale del 08/01/2004-.

VISURE CONSERVATORIA RR.II. FIRENZE

L' Immobile sopra descritto, risulta attualmente di piena proprietà del =======, a questo pervenuto per Atto di Compravendita Notaio S.Bartoletti, in data 05/03/2004 rep. n. 19953 racc. n. 6477 registrato a Empoli in data 15/03/2004 al n.1088-;

Dalle visure effettuate alla Conservatoria RR.II. di Volterra, con aggiornamento al 27/11/2014 è risultato quanto segue :

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ISCRIZIONI :

Art. 536 del 17/03/2004 Reg. Gen. n. 2656: Iscrizione di Ipoteca Volontaria con Atto Notaio Stella Bartoletti rep. n. 19954 Fasc. n. 6478 del 05/03/2004 per concessione a Garanzia di Finanziamento di € 170.000,00 a favore della banca Toscana SpA sul bene sopra descritto in Castelfiorentino;

Art. 1009 del 21/10/2014 Reg. Gen. n. 6458: Iscrizione di Ipoteca Giudiziale di cui al Decreto Ingiuntivo Tribunale di Firenze Rep.n.14110 del 14/11/14 per € 235.000,00 a favore di Cabel Leasing SpA sul bene sopra descritto in Castelfiorentino e su altri immobili di altra proprietà;

TRASCRIZIONI :

Art. 1810 del 17/03/2004 Reg.Gen. 2655 ; Trascrizione a Favore di appartamento in Castelfiorentino, Via Monte Olivo n.65-, Foglio 71 particella 133 subelterno 505- sopradescritto, con Atto Notaio Stella Bartoletti in data 05/03/2004 rep.n. 19953 fasc.n.6477-;

Art. 4534 del 02/09/2010 Reg. Gen. n. 7333 : Trascrizione Contro di Atto Giudiziario di Pignoramento Immobiliare in data 10/08/2010 Rep.n. 2341/2010 Ufficiali Giudiziari di Empoli, a favore di Ghizzani SrL con sede in Castelfiorentino, sul bene sopra descritto in Castelfiorentino;

Art. 2762 del 09/06/2011 Reg. Gen. 4141 : Trascrizione Contro di Atto Giudiziario di Pignoramento Immobiliare in data 15/04/2011 Rep.n. 1215/2011 Ufficiali Giudiziari di Empoli, a favore di Manetti Giancarlo, sul bene sopa descritto in Castelfiorentino;

Art. 4255 del 11/08/2011 Reg. Gen. 6293 : Trascrizione Contro di Domanda Giudiziale del Tribunale di Macerata in data 12/07/2011 Rep.n. 325/2011 a favore di Nutini Verusca, sul bene sopra descritto in Castelfiorentino;

Art. 4183 del 18/09/2014 Reg.Gen. 5718 : Trascrizione Contro di Sentenza Dichiarativa di Fallimento del Tribunale di Firenze in data 14/05/2014 Rep.n. 108 / 2014, a favore della Massa dei Creditori, sul bene sopra descritto in Castelfiorentino;

DETERMINAZIONE VALORE DI MERCATO

PATRIZIO SE... COLLEGIO GE... FIRENZE 2224/10

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Premesso che la attuale situazione del Mercato Immobiliare versa in uno stato di profonda crisi, dovuto alla attuale situazione economico finanziaria a livello europeo ; Buona la Zona di Ubicazione dell'Immobile oggetto di Valutazione, situato nella periferia di Castelfiorentino, Frazione Petrazzi, in prossimità della S.S. Cassia per Siena;

Attualmente l'Appartamento risulta in ottime condizioni di manutenzione, con discrete finiture, buoni gli infissi sia interni che esterni, come risulta dalla documentazione fotografica allegata, mentre le Parti Condominiali, per le quali erano in corso dei Lavori di Restauro, questi non sono ancora stati completati, e così le zone condominiali sono in condizioni mediocri;

Il pavimento è in ceramica 30x30 per tutto l'appartamento, gli infissi di recente fattura sono in legno di abete con vetri camera, l'Impianto di Riscaldamento funziona con Caldaia Murale a gas e radiatori a parete in alluminio, Impianto Elettrico a norma L. 46/90 e dotato di Salvavita;

Ai fini della presente valutazione ho proceduto con il Metodo Sintetico di Stima per Comparazione con immobili di analoghe caratteristiche, tenendo conto della Zona di Ubicazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene in esame e delle Banche Dati Sole 24 Ore ed Agenzia del Territorio O.M.I. :

Superficie Utile Abitabile € 1700,00 / mq. x mq. 46 = € 78.200,00

VALORE DI MERCATO TOTALE € 78.200,00

(Euro Settantottomiladuecento/00)

DETERMINAZIONE VALORE BASE D'ASTA

Tenuto conto dei meccanismi di Vendita Immobiliare all'Asta, si ritiene opportuno applicare una riduzione del 10 % sul Valore sopra determinato, e precisamente :

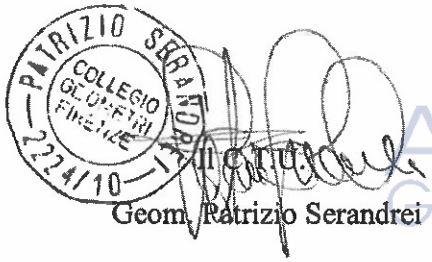
Appartamento € 78.200,00 x - 10 % = € 70.380,00

VALORE BASE D'ASTA arrotondato = € 70.400,00

(€ settantamilaquattrocento /00)

Con quanto sopra il sottoscritto CTU ritiene di avere adempiuto all'incarico affidatogli e risposto ai quesiti proposti, restando a disposizione per quanto necessario, con perfetta osservanza.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Geom. Patrizio Serandrei

Allegati : Documentazione Catastale

Documentazione RR.II.

Documentazione Fotografica.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009