

Andrea Ciubini

Geometra

TRIBUNALE DI FIRENZE

FALLIMENTARE

GIUDICE

Dott.ssa Legnaioli Maria Novella

PROCEDURA R.G.F. 180/2021

FALLIMENTO

Soc. C.M.G. Srl Costruzione e Montaggi Generali Srl

CURATORE

Avv. Martina Coltelli

TECNICO ESTIMATORE

CTU Geom. Andrea Ciubini

Studio via B. Latini n. 4, 50133 Firenze, tel. 335-7774816, e-mail: studiotecnicoingeo@libero.it

Andrea Ciubini

Geometra

PERIZIA DI STIMA

PREMESSA

Il sottoscritto **Geom. Andrea Ciubini**, nato a Firenze il 17 Giugno 1968, con studio in Firenze, Via B. Latini n.4, iscritto al collegio dei Geometri della Provincia di Firenze al n.3869/12, veniva nominato dal giudice Dott.ssa Maria Novella Macchiaioli, Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento **R.G.V.G. 180/2021**, al fine di stimare i beni immobili, posti a Massa via Giosuè Carducci 64.

- 1) IDENTIFICAZIONE DEL BENE;
- 2) UBICAZIONE;
- 3) DESCRIZIONE;
- 4) DATI CATASTALI;
- 5) CONFINI;
- 6) PROVENIENZA
- 7) STATO DI POSSESSO;
- 8) STIMA DELL'IMMOBILE;
- 9) STIMA DEL VALORE LOCATIVO.

Il sottoscritto procedeva all'esame della documentazione in atti ed ai necessari accertamenti presso, l'Ufficio del Territorio di Massa ed inoltre effettuava sopralluogo nell'immobile, per la redazione della presente perizia, al fine di verificarne le congruità catastali, effettuando rilievi grafici e documentazioni fotografiche dell'immobile oggetto di stima.

Studio via B. Latini n. 4, 50133 Firenze, tel. 335-7774816, e-mail: studiotecnicoingeo@libero.it

1) IDENTIFICAZIONE DEI BENI:

2) UBICAZIONE

Locale BAR posto al piano terreno e piano interrato di un più ampio fabbricato condominiale posto nella periferia sud ovest rispetto al centro storico di Massa e precisamente in via Gisùe Carducci n. 65.

L'immobile è posto all'incrocio di un quadrivio con alto traffico ed elevata difficoltà a fermarsi per poter accedere al locale, tenuto anche conto della quasi inesistenza di parcheggio pubblico.

Catasto e Urbanizzazione



Studio via B. Latini n. 4, 50133 Firenze, tel. 335-7774816, e-mail: studiotecnicoingeo@libero.it

Andrea Ciubini

Geometra

3) DESCRIZIONE:

Il locale BAR e così composto:

- Piano terreno si sviluppa il locale bar con servizio igienico per il pubblico, locale preparazione pasti e servizio igienico per il personale addetto ai lavori.

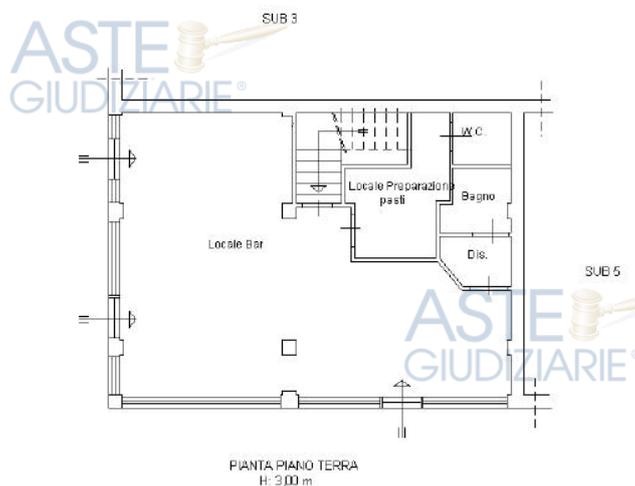


Foto n. 1 vista del locale dall'esterno;



Foto n. 2 vista del locale dall'esterno;

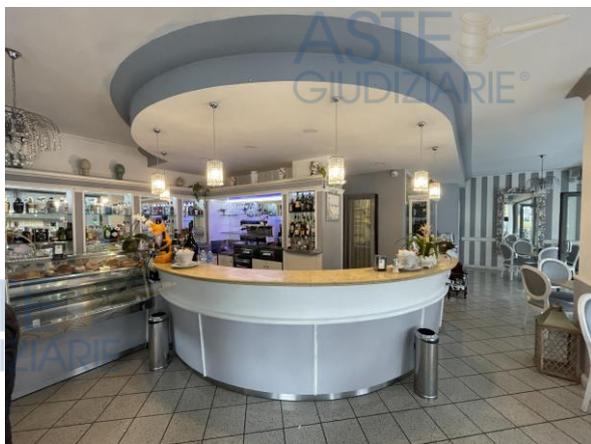


Foto n. 3 vista del bar;



Foto n. 4 vista del bar;

Studio via B. Latini n. 4, 50133 Firenze, tel. 335-7774816, e-mail: studiotecnicoingeo@libero.it

Andrea Ciubini

Geometra

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Foto n. 5 vista del bagno aperto al pubblico;



Foto n. 6 vista locale preparazione vivande;



Foto n. 7 vista locale preparazione vivande;



Foto n. 8 vista del bagno per il personale;

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

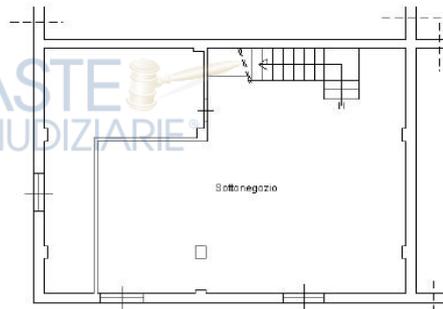
Studio via B. Latini n. 4, 50133 Firenze, tel. 335-7774816, e-mail: studiotecnicoingeo@libero.it

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

Andrea Ciubini

Geometra

Piano interrato dal quale si accede tramite scala di collegamento dal locale bar, composto da due ampi locali ad uso magazzino;



PIANTA PIANO INTERRATO
H: 2,70 m

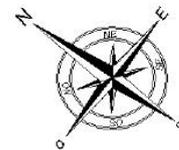


Foto n. 9 vista dei locali a piano interrato;



Foto n. 10 vista dei locali a piano interrato;



Foto n. 11 vista dei locali a piano interrato;



Foto n. 12 vista dei locali a piano interrato;

Studio via B. Latini n. 4, 50133 Firenze, tel. 335-7774816, e-mail: studiotecnicoingeo@libero.it

Andrea Ciubini

Geometra

Il locale di nuovissima realizzazione si presenta in ottimo stato di uso e manutenzione con tutti gli arredi in ottimo stato oltre agli impianti funzionanti.

4) DATI CATASTALI:

Al C.F. del Comune di MASSA CARRARA , l'immobile oggetto di stima risulta intestati in giusto conto alla ditta catastale:

C.M.G. S.R.L. COSTRUZIONE E MONTAGGI GENERALI S.R.L..

con sede IMPRUNETA (FI) (CF:01631050851)

e risulta così rappresentato:

CATASTO FABBRICATI

FG.	PART.	SUB.	CAT.	CL	CONS.	SUP. TOT.	INDIRIZZO	RENDITA
96	583	4	C/1	7	109 MQ	121 mq	Via Giosuè Carducci N. 64 piano T-S1	€ 2.510,70

La planimetria catastale Corrisponde allo stato dei luoghi visionato in sede di sopralluogo.

5) CONFINI

1.A) L'appartamento confina a Nord con altra u.i.u. (prop. [REDACTED] stesso edificio), sui restanti tre lati confina con corte a comune (fg.7 part.109)

6) ATTI DI PROVENIENZA:

L'immobile è pervenuto alla soc. con atto ai rogiti del notaio Bianchi Alessandra eseguito in Massa il 19-02-2016 rep. 131537.

7) STATO DI POSSESSO:

L'attività del BAR è gestita dalla ditta individuale "[REDACTED]" come da affitto di azienda rogato dal notaio Luigi Cattane in Montignoso il 05-05-2022 rep. 31800.

8) STIMA:

Ai fini della valutazione immobiliare, si è proceduto alla ricerca di atti pubblici di beni analoghi per collocazione e tipologia, non avendo trovato nessun atto utile allo scopo vista la particolare natura dei beni, si sono valutate offerte di vendita di beni analoghi in zone vicine, dalle quali è

Studio via B. Latini n. 4, 50133 Firenze, tel. 335-7774816, e-mail: studiotecnicoingeo@libero.it

Andrea Ciubini

Geometra

emerso che il prezzo medio di richiesta, abbattuto del 15% è di circa 1.500,00 €/mq per immobili con medesime caratteristiche.

Si precisa che detta cifra è proposta e non effettivamente realizzata.

Per una migliore valutazione si è proceduto alla comparazione attraverso i valori riportati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (Massa Carrara.) oltre che tramite agenti immobiliari esercitanti nella zona.

Tali valutazioni riportano valori di mercato compresi fra un minimo di €/mq 850,00 e un massimo di 1.650,00 €/mq (per laboratori) sempre riferiti ad immobili in stato conservativo buono;

In considerazione dei parametri sopra descritti, tenuto conto della tipologia di struttura, della sua collocazione nel territorio, del buono stato di uso e manutenzione, si stima congruo un valore di **1.400,00 €/mq**

Consistenza:

Bar e sala mq 68, locali accessori al piano terra e interrato adeguati ad un coefficiente di riduzione ammontano a mq 37 per un totale complessivo di circa 105 mq.

Valore di mercato del locale BAR:

Bar con accessori = sup. 105 mq x 1.400,00 €/mq = € 204.400,00 arrotondato per difetto ad € 200.000,00

Pertanto si stima il più probabile valore di mercato del locale bar in € 200.000,00

9) CALCOLO AFFITTO LOCALE:

Ai fini della valutazione del canone locativo, si sono valutate offerte di affitto di beni analoghi in zone vicine, dai quali è emerso che il prezzo medio di richiesta, abbattuto del 15% è di circa 10,00 €/mq per immobili con medesime caratteristiche.

Per una migliore valutazione si è proceduto anche alla comparazione attraverso i valori riportati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (Massa Carrara.) oltre che tramite agenti immobiliari esercitanti nella zona.

Tali valutazioni riportano valori di mercato compresi fra un minimo di €/mq 7,00 e un massimo di 14,00 €/mq;

Studio via B. Latini n. 4, 50133 Firenze, tel. 335-7774816, e-mail: studiotecnicoingeo@libero.it

Andrea Ciubini

Geometra

In considerazione dei parametri sopra descritti, tenuto conto della tipologia di struttura, della sua collocazione nel territorio, del buono stato di uso e manutenzione, si stima congruo un valore di **10,00 €/mq**

Consistenza:

Bar e sala mq 68, locali accessori al piano terra e interrato adeguati ad un coefficiente di riduzione ammontano a mq 37 per un totale complessivo di circa 105 mq.

Valore Locativo del locale BAR:

Bar con accessori = sup. 105 mq x 10,00 €/mq = € 1.050,00;
tale importo il sottoscritto ritiene di doverlo di un 10% dovuto alla posizione del locale posto nella periferia, all'angolo di un quadri via con pochissima possibilità di potersi fermare vista la mancanza di parcheggio pubblico.

Pertanto si stima il più probabile valore di locazione del locale Bar pari ad € 900,00.

Rimetto la presente stima e resto a disposizione per eventuali chiarimenti.

Allegati:

- 1) Visure catastale;
- 2) Estratto di mappa;
- 3) Planimetrie catastale.

Firenze, li 19 luglio 2024

Il C.T.U.

Geom. Andrea Ciubini

