

Cron 5/68/98

ASTE
GIUDIZIARIE

PRETURA DI FIRENZE
VERBALE DI GIURAMENTO

Addì tre del mese di dicembre dell'anno millenovecentonovantotto

(03.12.1998)

davanti al sottoscritto Cancelliere è comparso il dott. ing. Stefano MORELLI, con Studio in Firenze via Giovanni Filippo Mariti 7, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Firenze al n° 1806, il dott. ing. Furio MARTINI, con Studio in Firenze Borgo Albizi 15, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Firenze al n° 2126, il geom. Antonio ORLANDI, con Studio in Siena via Carlo Pisacane 60, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Siena al n° 479, i quali chiedono di asseverare la Perizia allegata, composta da Relazione per 08 pagine e n° 28 Allegati, dal n° 1 al n° 28, per totali 179 pagine, oltre 28 frontespizi, resa nell'interesse di LIQUIDAZIONE COATTA AMMINISTRATIVA COOPER CHIANTI S.C. A R.L., previo il giuramento di rito: "GIURIAMO DI BENE E FEDELMENTE AVER ADEMPIUTO ALL'INCARICO AFFIDATOCI AL SOLO SCOPO DI FAR CONOSCERE AL GIUDICE LA VERITÀ". Letto, confermato e sottoscritto.

I Periti

Il Cancelliere

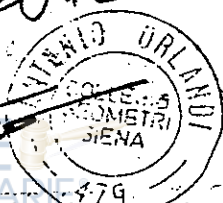
dott. ing. Stefano Morelli

dott. ing. Furio Martini

geom. Antonio Orlandi

IL DIRETTORE DI CANCELLERIA
Dott. Antonio La Mantia

3 DIC. 1998



ASTE
GIUDIZIA

1. GENERALITÀ

1.1. PROVENIENZA DEL BENE

L'area è in parte stata acquistata dall'Ente di cui costituisce la sede sociale, con
acquisto della presente area a pagamento alla Corte di Cassazione e acquisto del
resto, sito nel Comune di Torino, in via 20 Settembre, 1000, per il 2000
dal 1975, con acquisto a Torino a giugno 1975, con acquisto a Torino il 20
Settembre 1975, con acquisto a Torino il 2000, con acquisto a Torino il 2000.

1.2. INDIVIDUALIZZAZIONE DEL BENE

La individuazione del bene è stata effettuata in base al piano di
individuazione del bene, con acquisto della presente area a pagamento alla
Corte di Cassazione e acquisto del resto, sito nel Comune di Torino, in via 20
Settembre, 1000, per il 2000 dal 1975, con acquisto a Torino a giugno 1975, con
acquisto a Torino il 20 Settembre 1975, con acquisto a Torino il 2000, con acquisto a Torino il 2000.

ALLEGATO 12

ASTE
GIUDIZIARIE

FIGLINE 30

ALLOGGI, FONDI

ASTE
GIUDIZIA

Pubblicazione ufficiale
ripubblicazione o riproduzione a

COOPER CHIANTI SOC. COOP. VA EDIFICATRICE
in liquidazione coatta amministrativa

Oggetto della valutazione:

Alloggi, garage e fondo commerciale posti nel comune di Figline Valdarno, intervento denominato **FIGLINE 30**

RELAZIONE DI STIMA

1. GENERALITA'

1.1 PROVENIENZA DEL BENE

L'area sulla quale sono stati edificati gli edifici che contengono le unità immobiliari oggetto della presente stima è pervenuta alla Coop.va Cooper Chianti a seguito del rogito stipulato dal Notaio Mariani di Firenze in data 20 Settembre 1988 rep. N. 27789 fasc. N. 9755 registrato a Firenze il giorno 7 Ottobre 1988 e trascritto ad Arezzo il 24 Settembre 1988 reg. Gener. 13049 reg. Part. 8779.

1.2 INDIVIDUAZIONE DEL BENE

Le unità immobiliari oggetto della presente relazione di stima sono ubicate nel complesso immobiliare denominato "Le Villette" compreso all'interno della lottizzazione denominata "La Gaglianella". Detto complesso è costituito da tre distinti edifici che si sviluppano in quattro piani fuori terra. Esso è situato a poca distanza dal centro di Figline Valdarno ai margini dell'agglomerato urbano in direzione Incisa Valdarno a poca distanza dal nuovo supermercato COOP.

2. DESCRIZIONE CATASTALE

2.1 INDIVIDUAZIONE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI

Al N.C.E.U. del Comune di Figline Valdarno le unità immobiliari sono censite alla partita. 4240 correttamente intestata al Foglio n° 21 part. 957 sub. 3 - 53 - 29 - 51 - 12 - 33 - 28 - 43 - 18 - 34 - 30 - 52 - 64 - 65 unità immobiliare in corso di definizione così come sono rappresentate dalle planimetrie presentate all'U.T.E. di Firenze in data 14/07/95 prot. N° 130989, la part. 957 deriva dal tipo mappale prot. N° 29874 del 15/11/94 approvato al n° 5335/95. Il tutto come meglio evidenziato nella successiva tabella:

FG	PART.	SUB	CAT.	CLASSE	CONS.	RENDITA
21	957	65		commerciale	u.i. in corso di definizione	
21	957	3	A/2	3	4.5	675.000
21	957	53	C/6	5	17	187.000
21	957	29	A/2	5	8.5	1.785.000
21	957	51	C/6	5	22	242.000
21	957	12	A/2	4	6	1.080.000
21	957	33	C/6	5	23	253.000
21	957	28	A/2	5	7.5	1.575.000
21	957	43	C/6	5	22	242.000
21	957	18	A/2	4	6.5	1.170.000
21	957	34	C/6	5	23	253.000
21	957	30	A/2	5	8.5	1.785.000
21	957	52	C/6	5	22	242.000
21	957	64	C/6	5	26	2.910.000

Pubblicazione ufficiale
ripubblicazione o riproduzione a

3 SITUAZIONE URBANISTICO - EDILIZIA

3.1 ITER EDILIZIO DEL BENE

Successivamente all'acquisto dell'area, la Cooperativa Cooper Chianti ha presentato unitamente agli altri proprietari delle aree attigue comprese nel comparto urbanistico, un progetto di lottizzazione in attuazione alle previsioni di P.R.G. che ha conseguito i pareri favorevoli sia della Commissione Urbanistica sia della Commissione Edilizia. Detto progetto ha conseguito l'approvazione del Consiglio Comunale ed in data 27 Dicembre 1989 con rogito del Notaio Berardi rep. 60966 fasc. 14095 registrato a Firenze il 15 Gennaio 1990 al n° 483 tra l'amministrazione Comunale e gli attuari del Piano di lottizzazione tra cui la Cooperativa è stata stipulata la convenzione generale regolante l'attuazione della lottizzazione. Per le relative opere di urbanizzazione a carico dei lottizzanti, la Cooper Chianti ha stipulato con l'amministrazione comunale con atto al rogito del Notaio Berrai la convenzione attuativa in data 30 Gennaio 1990 Rep. 61332 fasc. 14125 registrata a Firenze il 16 Febbraio 1990 al n° 1406.

In data 3 Gennaio 1991 il Comune di Figline Valdarno ha rilasciato la concessione edilizia n° 3 relativa all'edificazione di un edificio ad uso civile abitazione, fondi e magazzini commerciali.

In data 30 Agosto 1994 la Cooperativa chiedeva una proroga di dodici mesi alla data di fine lavori che era concessa dall'amministrazione comunale in data 27 Settembre 1994 limitatamente a dieci mesi. In data 3 Aprile 1995 era rilasciata dal comune di Figline Valdarno la Concessione Edilizia a variante n° 35 relativa al cambio di destinazione d'uso dei dodici negozi previsti al piano terra a civile abitazione portando così il numero complessivo di alloggi ad uso abitativo da diciotto a trenta. Risulta inoltre depositata presso l'ufficio tecnico comunale un'istanza per l'ottenimento della concessione edilizia per il cambio di destinazione d'uso del fondo commerciale ubicato al piano interrato in autorimessa per posti auto aperti.

3.2 ABITABILITÀ DEGLI ALLOGGI E AGIBILITÀ DEI LOCALI

La domanda per l'ottenimento del certificato di abitabilità è stata inoltrata ai competenti uffici comunali in data 16.10.1995 n. 19701; essa non risulta ad oggi definita in quanto la richiesta di documentazione integrativa inviata dal Comune non è stata ad oggi ancora soddisfatta.

4. SITUAZIONE APPALTO

I lavori sono ultimati

5. CARATTERISTICHE DEL BENE

5.1 DESCRIZIONE

I tre edifici nei quali sono comprese le unità immobiliari oggetto della presente stima hanno la forma planimetrica di un rettangolo e si sviluppano in quattro piani fuori terra oltre ad un piano interrato all'interno del quale sono situate le autorimesse a servizio delle unità abitative.

Le "Villette", così definite per la tipologia costruttiva adottata, si ergono su di un solaio che funge da copertura di tutti i locali interrati che ospitano oltre che i garage di pertinenza degli alloggi un fondo ad uso commerciale attualmente inattivo. Detto solaio pavimentato in mattonelle di autobloccante avente una forma planimetrica rettangolare, rappresentato dal sub72 della particella catastale n° 957 è gravato da una servitù di passo ad uso pubblico.

Alle autorimesse situate al piano interrato si accede oltre che attraverso le scale interne al servizio anche dell'autorimessa, situata nella particella N.C.E.U. 958) da delle scale esterne colleganti le autorimesse al piano interrato.

Publicazione ufficiale
ripubblicazione o riproduzione a

Ognuno dei tre edifici è composto al piano terra da sei alloggi aventi tipologia simplex e da quattro alloggi ubicati ai piani primo e secondo ed in alcuni casi terzo aventi tipologia duplex.

5.2 CONSISTENZA

Viene qui di seguito rappresentata in maniera schematica la consistenza delle varie unità immobiliari che costituiscono il bene oggetto di stima:

Foglio	Part	Sub	Consistenza in mq.	Descrizione	Destinazione
21	957	3 (abit.) 53 (gar.)	69.64 Sup. Utile 105.95 Sup. Resede 17.25 Sup. garage	Alloggio al piano terra con accesso indipendente da resede esclusivo, doppio affaccio, composto da Ingr./S./P., K, guardaroba, dis., bagno, camera, resede.	Civile abitazione e garage
21	957	29 (abit.) 51 (gar.)	111.44 Sup. Utile 53.79 Sup. Terrazze 21.61 Sup. garage 20.36 Sup. sottotetto	Alloggio al piano 1,2 e sottotetto con accesso da vano scale a comune, doppio affaccio composto da S/P, K, due dis., due bagni, tre camere, rip., due terrazze, sottotetto	Civile abitazione e garage
21	957	12 (abit.) 33 (gar.)	94.25 Sup. Utile 138.22 Sup. Resede 23.29 Sup. garage	Alloggio al piano terra con accesso indipendente da resede esclusivo con triplo affaccio composto da S, K, rip., dis., due bagni, due camere, resede.	Civile abitazione e garage
21	957	28 (abit.) 43 (gar.)	110.74 Sup. Utile 86.20 Sup. Terrazze 21.61 Sup. garage	Alloggio al piano 1,2, lastrico solare, con accesso da vano scale a comune con doppio affaccio composto da Ingr, S, K, due dis., rip., tre camere, due terr., lastrico solare.	Civile abitazione e garage
21	957	18 (abit.) 34 (gar.)	94.36 Sup. Utile 83.25 Sup. Resede 23.29 Sup. garage	Alloggio al piano terra con accesso indipendente da resede esclusivo con triplo affaccio composto da S, K, dis, bagno, w.c., rip., due camere, resede.	Civile abitazione e garage
21	957	30 (abit.) 52 (gar.)	110.95 Sup. Utile 53.79 Sup. Terrazze 21.61 Sup. garage 20.36 Sup. sottotetto	Alloggio al piano 1,2, sottotetto con accesso da vano scale a comune con doppio affaccio composto da S, K, due bagni, due dis., rip., tre camere, due terr., sottotetto	Civile abitazione e garage
21	957	64 (gar.)	23.29 Sup. garage	Alloggio al piano terra con accesso indipendente da resede esclusivo con triplo affaccio composto da S, K, dis, bagno, w.c., rip., due camere, resede.	Civile abitazione e garage
21	957	65 (fondo)	1.460 Sup. Lorda	Vano unico situato al piano	Commercial

	comm.)	interrato.	e
--	--------	------------	---

UBICAZIONE DELLE UNITA' IMMOBILIARI

- F. 21, p.la 957
- sub. 3 - Appartamento Via Grecia n. 2 P. terra
 - sub. 53 - Garage Via Strasburgo P. S1
 - sub. 29 - App. Via Grecia n. 6 P. 1/2/sottotetto
 - sub. 51 - Garage Via Strasburgo P. S1
 - sub. 12 - App. Via Strasburgo n. 5 P. terra
 - sub. 33 - Garage Via Strasburgo P. S1
 - sub. 28 - App. Via Strasburgo n. 5 P. 1/2/lastr.
 - sub. 43 - Garage Via Strasburgo P. S1
 - sub. 18 - App. Via Strasburgo n. 5 P. terra
 - sub. 34 - Garage Via Strasburgo P. S1
 - sub. 30 - App. Via Grecia n. 6 P. 1/2/sottotetto
 - sub. 52 - Garage Via Strasburgo P. S1
 - sub. 64 - Garage Via Strasburgo P. S1
 - sub. 65 - Fondo comm. Via Strasburgo n. 3 P. S1

Risultano a comune delle dette unità immobiliari e delle restanti unità costituenti il complesso immobiliare i seguenti beni:

- sub 66 - scala PS1-T comune ai sub. dal 1 al 30
- sub 67 - scala PS1-T comune ai sub. dal 1 al 30
- sub 68 - corsia di scorrimento per accesso ai garage comune dai sub. 31 al 64
- sub 72 - Piastra condominiale gravata da servitù di passo ad uso pubblico comune dai sub. 1 al 30 e al sub. 65.
- sub 69 - scala P.T-1 per l'accesso agli alloggi sub. 27-28-29-30.
- sub 70 - scala P.T-1 per l'accesso agli alloggi sub. 23-24-25-26.
- sub 71 - scala P.T-1 per l'accesso agli alloggi sub. 19-20-21-22.

5.3 STRUTTURE E FINITURE

I lavori di edificazione sono stati ultimati alla fine del 1995. La struttura portante è stata realizzata in cemento armato gettato in opera, i tamponamenti sono stati eseguiti a cassetta con interposto isolamento termo-acustico, le facciate sono state intonacate e tinteggiate nelle parti in laterizio o rivestite a cappotto nelle zone in cemento armato situate in corrispondenza dei vani abitati, gli infissi esterni sono in legno pino di Svezia con vetrocamera completi di avvolgibili in p.v.c.. Gli appartamenti sono dotati di impianto elettrico realizzato secondo le vigenti normative e di impianto di riscaldamento autonomo funzionante con caldaia murale funzionante a gas metano anch'esso eseguito secondo le vigenti normative.

Le finiture interne agli appartamenti sono del tipo medio con pavimenti in ceramica, servizi risultano realizzati con materiali di buona qualità come di buona qualità risultano i rivestimenti degli stessi servizi, le tinteggiature sono state eseguite con tempera fine a colori chiari, gli infissi interni sono in legno tinto noce Tanganika del tipo a nido d'ape con maniglie e serrature di tipo industriale.

I garages e le cantine hanno il pavimento del tipo industriale, sono dotati di impianto elettrico stagno realizzato secondo le normative specifiche dei locali a rischio di incendio ed esplosione in quanto le autorimesse in cui sono ubicati detti locali risultano soggette al rilascio del certificato di prevenzione incendi che è stato regolarmente richiesto alle competenti autorità.

6 CONSIDERAZIONI PRELIMINARI ALLA STIMA

6.1 VINCOLI E GRAVAMI

Pubblicazione ufficiale
ripubblicazione o riproduzione a

Per dette unità immobiliari non risultano esistere particolari vincoli derivanti da atti pubblici oltre alla già citata servitù di passo ad uso pubblico insistente sul sub 72 della particella 957 rappresentante il solaio di copertura dei locali interrati. Risultano però esistere alcune problematiche, qui di seguito esposte:

- ◊ Necessità di definire la pratica edilizia relativa al fondo commerciale per il suo cambio di destinazione d'uso da commerciale ad autorimessa per posti auto aperti o comunque completamento dei lavori dello stesso;
- ◊ Definizione del rilascio del certificato prevenzione incendi;
- ◊ Servitù di rete fognaria comunale e servitù di passo su strada esistente;
- ◊ La p.la 46 di mq 8455, fu acquistata per OO.UU. primaria. Nell'eventualità che detto terreno non sia utilizzato per OO.UU. ma sia espropriato o ceduto a terzi, la Cooper Chianti si obbliga a versare alla Cosmo Imm. (Soc. vend.) sia il corrispettivo dell'espropriazione, sia il prezzo ricevuto da terzi
- ◊ Convenzione di lottizzazione Notaio Berardi Rep. 60996/14095: ciascun lottizzante qualora risulti assegnatario di aree PEEP (L. 167/62) si obbliga per se o per i propri aventi causa a concedere al Comune o a persone fisiche da questo indicate, il diritto di prelazione su un numero di alloggi la cui superficie sia non inferiore a 1/10 della superficie con destinazione residenziale realizzabile sulle aree stesse.

6.2 INTERVENTI NECESSARI AL COMPLETAMENTO DELL'OPERA

Per quanto riguarda il fondo ad uso commerciale esso si presenta attualmente allo stato grezzo, per il suo completamento dovranno essere eseguite le seguenti opere, sia nell'ipotesi del mantenimento dell'attuale destinazione, sia nell'ipotesi di una trasformazione in autorimessa:

- ◊ Murature di tamponamento interne
- ◊ Impermeabilizzazioni e coibentazioni ove necessarie
- ◊ Impianto elettrico completo
- ◊ Impianto di riscaldamento ove necessario e idrosanitario, antincendio completo di accessori
- ◊ Intonaci interni
- ◊ Pavimentazioni interne
- ◊ Infissi esterni completi ed interni completi
- ◊ Tinteggiature interne
- ◊ Allacciamenti e sistemazioni esterne (rampa di accesso)

6.2 FATTORI DI STIMA

Al fine di pervenire alla valutazione del bene si sono assunte informazioni poi elaborate sulla base di caratteristiche peculiari.

Le tipologie dimensionali sono distinte come segue e ad ognuna è stato assegnato un parametro di valore:

- fino a 70 m² di S.U. L/m² 2.400.000
- fino a 100 m² di S.U. L/m² 2.300.000
- oltre 100 m² di S.U. L/m² 2.100.000

Per il garage non pertinenti si assume il valore unitario di L/m² 1.000.000.

7 CRITERI DI VALUTAZIONE E VALUTAZIONE

Si deve fornire il valore di mercato dei beni al momento dell'apertura della procedura di Liquidazione (luglio 1998). La valutazione non tiene conto delle migliorie di finitura richieste dai soci e direttamente liquidate all'impresa esecutrice, anche perché inessenziali all'espressione del valore di stima, sul quale pesano in maniera essenziale il carattere tipologico dell'intervento e la localizzazione.

Pubblicazione ufficiale
ripubblicazione o riproduzione a

Per un primo orientamento valutativo si applicano i parametri unitari offerti dal mercato alla superficie ragguagliata ottenuta applicando i seguenti coefficienti:

- 1 alla superficie utile
- 0,20 alla superficie non residenziale
- 0,50 alla superficie sottotetto (alloggi duplex)
- 0,50 alle rimesse.

La superficie del garage non pertinenziale e del fondo è considerata con coeff. 1.

Sulla base delle considerazioni che precedono la valutazione dell'intervento risulta dalla **tabella 1** allegata, disaggregata per alloggi.

La valutazione globale dell'intervento all'attualità (apertura della Liquidazione: luglio 1988) e nello stato di fatto, è di L. 2.125.000.000.

Il valore stimato deve intendersi **a corpo** e non a misura, derivato sì da riferimenti parametrici (sia dimensionali che di valore) che forniscono l'ordine di grandezza, ma elaborato poi dai periti a seguito del formarsi di un ragionato convincimento nel quale convergono sinteticamente tutte le condizioni esaminate.

In fede

Firenze 30 novembre 1998

dott. ing. Stefano Morelli
dott. ing. Furio Martini
geom. Antonio Orlandi

ASTE
GIUDIZIARIE®