

TRIBUNALE DI FIRENZE

Ill.mo dott. Antonio Settembre
Giudice Delegato al Fallimento
Linea Nastri S.r.l. in liquidazione
(R.F. N. 18.305)
Curatore : dr.ssa Francesca Pirrelli

PERIZIA DI STIMA

di un immobile posto in Comune di Vinci, località Sovigliana, Via Grocco n° 116

1) Premessa

Il sottoscritto **dott.arch. Enzo Cancellieri**, nato a Usini (SS) il 16.8.1949, con studio in Firenze Via Cristina di Belgioioso n° 3, iscritto all'Albo degli Architetti di Firenze al n° 1589 dal 1976, per incarico ricevuto dall'Ill.mo dott. Antonio Settembre, Giudice Delegato al Fallimento Linea Nastri S.r.l. in liquidazione (R.F. N. 18.305 – Curatore dr.ssa Francesca Pirrelli), ha provveduto alla valutazione del bene immobile posto in Comune di Vinci, località Sovigliana, Via Grocco n° 116.

2) Espletamento dell'incarico

L'espletamento dell'incarico suddetto si è articolato nelle seguenti operazioni :

- Disamina della documentazione pregressa;
- Sopralluogo presso l' immobile;
- Indagini catastali e di pubblicità immobiliare;
- Indagine di mercato in riferimento alle compravendite di beni di natura e consistenza analoghi a quello oggetto della presente stima;
- Stima del bene.

3) Descrizione dell' immobile

Si tratta di un locale con destinazione a magazzino posto al piano seminterrato di un fabbricato in Comune di Vinci, località Sovigliana, Via Grocco n° 116; è composto da un unico vano della superficie di circa mq. 76,00 con altezza di m. 2,40 e vi si accede dalla rampa condominiale.

L'unità immobiliare risulta libera e, ancorché non utilizzata, si presenta in condizioni di conservazione e manutenzione discrete.

4) Dati catastali

Al Catasto Fabbricati del Comune di Vinci l'unità immobiliare di cui trattasi è individuata nel Foglio di mappa 53 dalla particella 2157 sub 6, categoria C/2, classe 6, consistenza mq. 76, rendita € 412,13 (£ 798.000), intestata a Merchant Leasing & Factoring S.p.A.

5) Provenienza

L'immobile in oggetto è pervenuto alla Merchant Leasing & Factoring S.p.A. in forza di Atto ai rogiti del Notaio Marianna Orlando di Vinci in data 13.2.1997 Rep. 124370, trascritto a Pisa il 15.2.1997 Reg. Part. 1503 Reg. Gen. 2188 e successivo Atto per mutamento di denominazione/ragione sociale ai rogiti del Notaio Riccardo Sordi di Prato in data 6.6.1997 Rep. 29085, trascritto a Pisa il 28.6.1997 Reg. Part. 5865 Reg. Gen. 8579.

6) Situazione ipotecaria

Il sottoscritto in data 13.2.2008 ha effettuato a Firenze presso l'Agenzia del Territorio, Servizio Pubblicità Immobiliare, un'ispezione ipotecaria allo scopo di rilevare la presenza di trascrizioni ed iscrizioni attive e passive sul bene in oggetto, aggiornata al 12.2.2008, dalla quale non risultano in essere formalità pregiudizievoli.

7) Stima del valore

Adottando come parametro di riferimento quello più calzante e più comunemente in uso e cioè il valore a metro quadrato di superficie, si è potuto rilevare che attualmente nel territorio interessato il mercato degli immobili aventi caratteristiche quantitative, qualitative, di ubicazione, di finitura, di dotazioni simili o comunque paragonabili a quelle del bene oggetto di stima, si attesta su valori medi intorno a € 1.100,00 al metro quadrato.

Pertanto per l'immobile in questione si ha :

$$\text{mq. } 76,00 \times \text{€}/\text{mq } 1.100,00 = \text{€ } 83.600,00$$

8) Conclusioni

Dalle considerazioni suesposte si ricava che il più probabile valore di mercato del bene oggetto della presente stima è di **€ 83.600,00 (Euro ottantatremilaseicento)**.

Firenze, 18 febbraio 2008

Il Perito

dott.arch. Enzo Cancellieri

