

TRIBUNALE DI FIRENZE
Sez. 3^a Civile - Fallimenti

§

Proposta di Concordato Preventivo da parte della [REDACTED]

§

Ill.mo Sig. G. D. dott. R. Selvarolo

§

I sottoscritti dott. ing. Stefano Morelli e dott. architetto Enzo Cancellieri, nominati nella procedura emarginata con provvedimento 31.07.2015, dopo aver depositato Relazione di Stima in data 16.05.2016, presentano la seguente

**RELAZIONE
di stima aggiornata**

1. GENERALITÀ

A seguito dell'incarico ricevuto i sottoscritti Periti hanno eseguito i sopralluoghi ai beni offerti al Concordato. Si tratta di 12 compendi immobiliari per circa 400 unità immobiliari, oltre a 5 aree edificabili libere e 3 aree con costruzioni iniziate, una di queste sottoposta a sequestro giudiziario.

I beni offerti, secondo lo schema seguito dalla società nella domanda di Concordato, si dividono in *immobili finiti liberi*, *immobili finiti in affitto*, *aree*, *cantiere di Strada in Chianti*.

Gli *immobili finiti liberi* sono i seguenti:

- Sesto Fiorentino, via G. Savonarola 131: 2 posti moto
- Firenze via G. Orsini 97/117r: posto auto
- Sesto Fiorentino, via A. Boito 3-via del Termine 40: fondo artigianale e 3 posti auto
- Vaglia, frazione Fontebuona, via XXV Aprile: 3 appartamenti e box auto (nei lotti 1, 3 e 4)
- Greve in Chianti, frazione Strada in Chianti, località S. Cristina, via S. Cristina n. 1/a 1/b 1/c: 5 villette con posti auto
- Bagno a Ripoli località Vallina: appartamento e box auto via del Roseto 40/A
- Firenze, via A. Arnoldi 6/A: 3 appartamenti, 10 box auto, 1 posto auto, 4 cantine
- Firenze, via delle Panche 140: 4 fondi uso ufficio, 22 posti auto, 8 posti moto, 11 box auto

Gli *immobili finiti in affitto* sono i seguenti:

- Firenze, via di Scandicci 137-139: complesso immobiliare costituito da 24 appartamenti con cantina, 15 posti auto coperti, 9 posti auto scoperti
- Firenze, via Niccolò da Tolentino 23 – via di Quarto 20: complesso immobiliare costituito da 42 appartamenti con cantina, 26 box auto, 16 posti auto
- Firenze, via Niccolò da Tolentino 92: complesso immobiliare costituito da 72 appartamenti con cantina, 72 posti auto
- Firenze, via A. Arnoldi 6/A2-6/A3: complesso immobiliare costituito da 23 appartamenti con cantina, 12 box auto, 22 posti auto

- Firenze, via A. Arnoldi 6/A5-6/A6-6/A7: 3 appartamenti con cantina in affitto temporaneo

Le aree sono le seguenti:

- Firenze, via Pisana 85: area per posti auto
- Firenze, viale P. Nenni 31/2: lotto per complesso di tipo misto con scavo iniziato
- Vaglia, frazione Fontebuona: 3 lotti dei quali 2 (lotti 5 e 6) a destinazione residenziale e 1 (lotto 2) a destinazione commerciale e turistico-ricettiva
- Greve in Chianti, frazione Strada in Chianti, via Jacopo da Strada: lotto a destinazione residenziale con porzione di costruzione iniziata
- Santa Teresa di Gallura – Ruoni Alta

Il cantiere di *Strada in Chianti* via Ferrero, costituisce un complesso immobiliare in costruzione con 23 appartamenti, 8 terra-tetti, 22 box auto e 24 posti auto. Il cantiere è al centro di una vicenda giudiziaria che si trascina da anni che ancora non ha avuto definizione.

La Società inoltre ha stipulato un contratto di leasing immobiliare avente a oggetto un'area ex industriale in Comune di Firenze via G. F. Mariti, già uffici e magazzini ENEL. A seguito della destinazione impressa dal nuovo Regolamento Urbanistico, è stato deciso di risolvere il contratto di locazione finanziaria.

La visura catastale contiene anche altri cespiti:

1. Firenze, via delle Panche: due unità immobiliari rappresentanti la Cabina ENEL del complesso di cui fanno parte i beni descritti al successivo paragrafo 3.1.8
2. Firenze, via della Casella: due appezzamenti di terreno per una superficie totale di m² 50
3. Firenze, via Nino Oxilia 9-9/a-10/1-10/2, posto moto, effettivamente in proprietà de Le Quinte e del quale si dirà al paragrafo 3.1.9
4. Firenze, via Alberto Arnoldi, terreni residui da opere di urbanizzazioni per una superficie totale di m² 2102
5. Firenze, via Baccio da Montelupo, terreni residui da opere di urbanizzazioni per una superficie totale di m² 672
6. Firenze, via di Quarto, terreni residui da opere di urbanizzazioni per una superficie totale di m² 12297
7. San Casciano in Val di Pesa, SR 2 – via Togliatti, terreni residui da opere di urbanizzazioni per una superficie totale di m² 2144
8. Vaglia, Frazione Fontebuona, Impianti Sportivi, Urbanizzazione Secondaria residuo di urbanizzazioni
9. Vaglia, Frazione Fontebuona, terreni residui da opere di urbanizzazioni per una superficie dimensionalmente non identificabile

2. ATTIVITÀ – CRITERI DI VALUTAZIONE

È stata esaminata e analizzata dettagliatamente la documentazione urbanistica e catastale.

Sono state stabilite le corrette correlazioni fra evidenze documentali e situazioni di fatto, non definite nella domanda di Concordato, poiché, specialmente per i

3.3.4 GREVE IN CHIANTI, FRAZIONE STRADA IN CHIANTI, VIA JACOPO
DA STRADA





L'area si trova in zona marginale al Paese, in angolo fra la via Jacopo da Strada e la Strada Provinciale (via della Montagnola) che passa all'interno dell'abitato storico. Il compendio immobiliare fu acquistato dalla società GEIKOS s.p.a. la quale è stata fusa per incorporazione nella società Le Quinte s.r.l. con atto del notaio Tommaso Tavassi del 25.07.2013 rep. 39381/fasc. 14145.

Sull'area attualmente sono state realizzate alcune strutture (fondazioni, qualche pilastro e un muro di sostegno in parziale elevazione) che dovevano servire alla realizzazione di 16 alloggi di varia dimensione e su vari livelli, per una S.U.L. totale di circa m² 1160 oltre a giardini, terrazze e posti auto.

Individuazione catastale

Al Catasto Terreni del Comune di Greve in Chianti l'area è così individuata:

f.m.	part.	qualità	classe	consist.		reddito dom. €	reddito agr. €
28	80	uliv	3	m ²	2360,0	4,27	3,66
28	106	uliv	4	m ²	20,0	0,02	0,02
28	246	uliv	4	m ²	180,0	0,19	0,14

Situazione urbanistica

L'insediamento doveva essere realizzato previa lottizzazione dell'area. L'operatore si era obbligato con atto unilaterale ricevuto dal Notaio Elena Santalucia di Firenze in data 08.11.2011 rep. 10036/racc. 6320 all'esecuzione delle opere di urbanizzazione per le quali era stato rilasciato il Permesso di Costruire

2011/33 del 15.11.2011. Per l'edificio fu rilasciato il Permesso di Costruire 2011/34 del 15.11.2011, poi volturato a Le Quinte in data 26.09.2013 prot. 18828.

Il termine dei lavori è prorogato *ex lege* al 15.11.2019 avvalendosi del disposto dell'art. 30, comma 3 bis, , D.L. 21.06.2013 n°69 convertito nella Legge 09.08.2013 n°98.

Valutazione

Valutazione: € **700.000,00**

3.3.5 SANTA TERESA DI GALLURA, LOCALITÀ RUONI ALTA

Si tratta di un lotto edificabile in un'area destinata alla realizzazione di strutture ricettive, di ville con piscina e ampio giardino nella zona denominata "Ruoni Alta" con vista sul mare di fronte alla Corsica. In particolare si tratta della volumetria di circa m³ 1770 a destinazione ricettiva da realizzarsi sul lotto 154 della Lottizzazione "Comparto F4.8 Ruoni Alta" approvata con la Delibera n°14/22.02.2005 del Consiglio Comunale di Santa Teresa di Gallura.

Individuazione catastale

Al Catasto Terreni del Comune di Santa Teresa di Gallura l'area è così individuata:

<i>f.m.</i>	<i>part.</i>	<i>qualità</i>	<i>classe</i>	<i>consist.</i>		<i>reddito dom.</i> €	<i>reddito agr.</i> €
28	80	uliv	3	m ²	2360,0	4,27	3,66
28	106	uliv	4	m ²	20,0	0,02	0,02
28	246	uliv	4	m ²	180,0	0,19	0,14

Valutazione

Valutazione: € **90.000,00**

3.4 CANTIERE DI GREVE IN CHIANTI, FRAZIONE STRADA IN CHIANTI, VIA GUGLIELMO FERRERO

Si tratta di un'area al limite dell'abitato di Strada in Chianti, nella zona nord-est, che gode di caratteristiche ambientali di notevole rilievo per l'amenità e il panorama sulle colline del Chianti. In questa area, a seguito di un Piano di Recupero convenzionato con il Comune di Greve in Chianti, il rilascio di Permesso a Costruire per le opere di urbanizzazione e di D.I.A. per la costruzione degli edifici, era iniziata la costruzione di un insediamento residenziale di 23 appartamenti, 8 terra-tetti, 22 box auto e 24 posti auto. Il complesso è a un avanzato stato di realizzazione, ma fermo da più di 5 anni.

Complessivamente risulta una Superficie Utile Lorda convenzionale ragguagliata con accessori, resedi e box o posti auto di circa m² 730 o quanti siano per le villette terra-tetto e di circa m² 2240 o quanti siano per gli alloggi.