

TRIBUNALE DI FIRENZE
SEZ. III° - FALLIMENTARE



CONCORDATO PREVENTIVO “

Giudice delegato: Dott.ssa Isabella Mariani

Liquidatore Giudiziale: Dott. Alberto Carisio

Reg. Procedura n° 997- Cron.14347

Il sottoscritto Geometra con studio in Firenze Via _____, iscritto all’Albo dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Firenze al n° _____ ed all’Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Firenze al n° _____, veniva nominato perito estimativo dall’Ill.mo Sig. Giudice Delegato dott.ssa Isabella Mariani per determinare il valore venale dei beni immobili di proprietà della “_____” - Liquidatore Giudiziale Dott. Alberto Carisio - Via dei Banchi 6 - Firenze.-

In relazione all’incarico conferitomi e dopo aver eseguito gli opportuni sopralluoghi agli immobili per i rilievi, le indagini conoscitive e le informazioni ritenute utili, nonché i necessari accertamenti catastali presso l’Agenzia del Territorio, sono pervenuto seguenti conclusioni e deduzioni:

Beni immobili oggetto di valutazione

Lotto 1°)-Unità Immobiliare posta in Comune di Campi Bisenzio via Magenta, 13/19 (ex sede della Società);

Lotto 2°)-Terreno edificabile posto in Comune di S. Miniato- Località Ponte a Egola via Contrada Nuova, denominato lotto L della Lottizzazione “Contrada Nuova” ;

Lotto 3°)-Terreno fabbricativo parzialmente edificato posto in Comune di S. Miniato- Località Ponte a Egola via Diaz;



Lotto 1°)- Unità Immobiliari (appartamento per civile abitazione ed annesso garage pertinenziale) poste in Comune di Campi Bisenzio via Magenta, 13/19.

1.a-proprietà :

con sede legale in _____ Codice Fiscale ed iscrizione nel Reg. delle Imprese n° _____. I predetti immobili sono ad essa pervenuti dalla Società _____ con sede in _____ in ordine ad atto pubblico di compravendita ai rogiti Notaio Francesco D'Ambrosi di Prato in data 5 aprile 2005 - repertorio n. 28.922 fascicolo n. 10.738, debitamente trascritto alla competente Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Firenze il giorno 7 aprile 2005 Registro Particolare n. 8.669.

1.b-individuazione catastale:

Alla competente Agenzia del Territorio, Catasto Fabbricati del Comune di Campi Bisenzio, le unità immobiliari sono rappresentate in giusto conto come segue:

Appartamento-foglio di mappa 19-part.2152 sub. 74-categ. A/2- classe 3°-vani 4- rendita catastale € 340,86;

Autorimessa privata: foglio di mappa 19-part.2152 sub. 32-categ. C/6- classe 4°-mq. 17-rendita catastale € 76,38;

Unitamente ai detti beni risulta in conto la proprietà indivisa sulle parti comuni individuata foglio di mappa 19 dalla particella 2152 con i

-sub. 1, comune a tutti i subalterni della part. 2152 e della part. 1803 N.C.T. -

-sub. 2, comune a tutti i subalterni. della part. 2152 e della part. 1803 N.C.T.;

-sub. 3, comune a tutti i subalterni della part. 2152;

-sub. 4 e 5, comune a tutti i subalterni della part. 2152;

quanto distinto al C.E.U. del Comune di Campi Bisenzio in Foglio 19 -

-sub. 8, comune ai subalterni dal n. 27 al n. 33-

-sub. 9, comune ai subalterni dal n. 27 al n. 33 inclusi, ai subalterni dal n. 62 al n. 64 inclusi e subalterni 73, 74, 78 e 79.

La comproprietà indivisa del passaggio pedonale a comune laterale esterno che individua il percorso pedonale di accesso al fabbricato di cui le unità immobiliari in oggetto costituiscono porzioni *nella comproprietà pro-quota di 46,85/1000* in Catasto Fabbricati: foglio di mappa 19-part. 1918 (area urbana di mq. 50,00);

N.C.T. : foglio di mappa 19 part. 1924 (area rurale di mq. 1,00).

1.c-descrizione degli immobili

Trattasi di un appartamento per civile abitazione al piano primo di un più ampio edificio condominiale, composto da due camere, soggiorno-pranzo-cucina oltre servizio igienico, ripostiglio, disimpegno e terrazzo.

La superficie lorda complessiva è di circa mq. 85 e l'altezza interna è di ml. 2.70.

L'unità immobiliare, facente parte di un edificio realizzato intorno al 2002-2003, presenta rifiniture di buon livello ed in buono stato di manutenzione ed impiantistica (riscaldamento autonomo, elettrico ed idrico) risalente all'epoca della costruzione. L'u.i. è inoltre dotata di apparecchi per il condizionamento estivo (split).

Annesso all'appartamento è un locale autorimessa al piano seminterrato con accesso sia dalla rampa esterna a comune e pedonalmente dal vano scala condominiale e più precisamente quello in seconda posizione a destra per chi accede dallo stesso vano scala condominiale. Il locale ha una superficie lorda di circa mq. 17 ed altezza interna di ml. 2.40 ed è dotato di accesso con porta basculante in lamiera.

Ambedue i beni si presentano in buono stato di manutenzione e conservazione.

1.d-stato di possesso del bene

I beni in oggetto adibiti a civile abitazione e ad autorimessa pertinenziale sono nel pieno possesso della e quindi senza alcun diritto di terzi.

1.e -gravami

- ipoteca volontaria per la complessiva somma di Euro 200.000,00 (duecentomila/00) di cui Euro 100.000,00 (centomila/00) in linea capitale, a favore della CASSA DI RISPARMIO DI FIRENZE S.P.A. con sede in Firenze (codice fiscale 04385190485), in ordine ad atto di mutuo fondiario ai rogiti Notaio Francesco D'Ambrosi di Prato in data 5 aprile 2005 - repertorio n. 28.923 fascicolo n. 10.739, formalità iscritta a Firenze, il giorno 7 aprile 2005 Registro Particolare n. 3.139.

1.f-criteri di stima

Il valore di mercato del bene in oggetto viene determinato moltiplicando la superficie virtuale complessiva per il valore unitario a metro quadrato ottenuto per

comparazione con immobili aventi caratteristiche simili ed ubicati nella stessa zona ed oggetto di recenti contrattazioni.-

Determinazione della superficie virtuale

La superficie dell'unità immobiliare oggetto di stima è pari a:

appartamento circa mq. 85

autorimessa circa mq. 17

E' stato ritenuto equo e congruo applicare alla superficie dell'autorimessa un coefficiente correttivo dello 0.50 per cui la superficie virtuale complessiva risulta:

$\text{mq. } 85 + (17 \times 0.50) = \text{mq. } \underline{\underline{93,50}}$

Ricerca del valore di mercato

La ricerca del più probabile valore di mercato è stata eseguita tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di valutazione precedentemente descritte.

Nello specifico, tenuto conto:

- che l'edificio condominiale di cui fa parte l'appartamento, è ubicato in una zona residenziale e commerciale di buon livello qualitativo, con un agevole sistema di collegamenti con il centro cittadino;
- che le condizioni generali di manutenzione e conservazione sia dell'edificio che delle due unità immobiliari in oggetto sono buone;
- che l'appartamento è di piccolo taglio e quindi di maggiore interesse sul mercato immobiliare, con rifiniture ed impiantistica risalenti all'epoca della costruzione e con unico servizio igienico.

1.g – stima del valore in regime di libera contrattazione di mercato

Dagli accertamenti esperiti sul posto, dalle informazioni assunte e dalla personale esperienza nel settore immobiliare, dall'esame dei dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (O.M.I.), elaborando opportunamente i dati acquisiti al fine di adeguarli alle peculiarità del bene in esame, lo scrivente ha individuato il più probabile valore unitario di mercato, in regime di libera contrattazione, in euro 2.700,00 (Euro duemilasettecento) al mq.

Preso atto del valore unitario di mercato a metro quadrato sopra indicato nonché della superficie utile del bene come sopra determinata, si ottiene:

mq. 93,50 x €. 2.700,00 = €. 252.450,00 che si arrotonda a €. **250.000,00 (Euro duecentocinquantamila/00)** che rappresenta il più probabile valore di mercato dell'u.i.

1.h-regolarità urbanistica

I beni in oggetto fanno parte di un fabbricato (Lotto 14) edificato con concessione edilizia n. 3552, rilasciata dal Comune di Campi Bisenzio in data 27 maggio 2002; successiva variante in corso d'opera n. 3552/1, presentata in data 28 luglio 2003, prot. n.40061 rilasciata in data 8 marzo 2004 e variante finale ai sensi dell'art. 39 della L.R. 52/99 presentata in data 30 luglio 2004 con prot. n. 47842.

Il certificato di abitabilità/agibilità è stato presentato al detto Comune in data 9 settembre 2004, n. prot. 54177.

Successivamente l'immobile non è stato oggetto di interventi edilizi o di mutamenti di destinazione che avrebbero richiesto concessione o autorizzazione edilizia ad eccezione di opere eseguite senza titolo abilitativi consistenti:

in quanto all'appartamento nella costruzione di un muro interno in cartongesso per ricavare un locale ripostiglio nella sala-soggiorno-cucina;

in quanto all'autorimessa nella demolizione del muro tergale interno in posizione diametralmente opposta a quello di accesso.

Per gli abusivismi di cui sopra è in corso di presentazione Prot. n° 34611 al detto Comune istanza di rilascio di attestazione di conformità in sanatoria che prevede la demolizione del muro interno in cartongesso dell'appartamento e la ricostruzione del muro tergale interno dell'autorimessa per ricondurre le due U.I. nell'originaria consistenza legittimata dai titoli abilitativi anzi detti.

2°)- Determinazione del valore del terreno edificabile posto in Comune di S. Miniato- Località Ponte a Egola via Contrada Nuova, denominato "Lotto L" della Lottizzazione "Contrada Nuova"

2.a- proprietà: con sede legale in /ia Codice
Fiscale ed iscrizione nel Reg. delle Imprese n° . La predetta area è pervenuta
(oltre maggiore consistenza) alla Società dalla Società
in ordine ad atto

pubblico di permuta ai rogiti Notaio Simone Monacò di Cerreto Guidi in data 11 ottobre 2004 - repertorio n. 645, debitamente trascritto alla competente Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Livorno il giorno 19 ottobre 2004 Registro Particolare n. 10.717.

2.b)-individuazione catastale

Alla competente Agenzia del Territorio, Catasto Fabbricati del Comune di S. Miniato l'area edificabile in oggetto è rappresentata in giusto conto come segue: foglio di mappa 27 - **particella 1211**, seminativo arborato, classe 2, are 9 (nove) e centiare 50 (cinquanta), R.D. Euro 4,91 R.A. Euro 2,70;
- **particella 1227**, ente urbano, are 1 (uno) e centiare 18 (diciotto), privo di rendita.

2.c-descrizione del terreno edificabile

Trattasi di area edificabile denominata " lotto L", pianeggiante di forma pressoché rettangolare inserita nella Lottizzazione "Contrada Nuova", già interamente urbanizzata ed in fregio alla omonima via nella quale è prevista la realizzazione di n° 4 unità terratetto per un volume complessivo pari a mc. 1597,02 , ciascuna costituita al piano terreno da un'ampia sala -soggiorno-cucina, oltre disimpegno, w.c. e garage ed al primo piano da tre camere, due bagni, disimpegno e due terrazze oltre garages al piano terreno ed aree scoperte pertinenziali.-

Sul terreno risultano giacenti n. 1 container e n. 1. Quadro elettrico da cantiere.

2.d-stato di possesso del bene

Il terreno in oggetto adibito ad area edificabile è nel pieno possesso della S.r.l. in e quindi senza alcun diritto di terzi.

2.e-gravami

- ipoteca volontaria per la complessiva somma di Euro 704.000,00 (settecentoquattromila/00) di cui Euro 352.000,00 (trecentocinquantaduemila/00) in linea capitale, a favore della CARIPRATO - CASSA DI RISPARMIO DI PRATO S.P.A. con sede in Prato (codice fiscale 00515340974), in ordine ad atto di mutuo edilizio ai rogiti Notaio Mario Muscariello di Prato in data 5 settembre 2006 - repertorio n. 7.542 fascicolo n. 2.635, formalità iscritta a Livorno il giorno 9 settembre

2006 Registro Particolare n. 4.634.

2.f-criteri di stima

Il valore di mercato del terreno viene determinato con riferimento al più probabile valore di mercato dell'intero immobile da edificare, ottenuto moltiplicando la superficie lorda edificabile per il prezzo unitario al mq.

E' prassi consolidata nel rapporto tra domanda ed offerta sul mercato immobiliare, che l'incidenza del costo del terreno in rapporto all'edificato è ricompresa tra il 20-30%. Tale oscillazione dipende dalla potenzialità edificatoria del terreno, dalla sua ubicazione e dalle caratteristiche proprie della costruzione da realizzare.

Nel caso specifico è stato ritenuto equo e congruo valutare l'incidenza del costo del terreno nella percentuale del 25% che tiene conto degli oneri concessori e delle spese di progettazione ed oneri concessori.

Ricerca del valore di mercato

La ricerca del più probabile valore di mercato dell'edificato è stata eseguita tenendo conto della tipologia costruttiva prevista nel progetto e delle caratteristiche della zona che recepisce unità abitative di taglio medio/piccolo con rifiniture di livello medio.

2.g – stima del valore in regime di libera contrattazione di mercato

Dagli accertamenti esperiti sul posto, dalle informazioni assunte e dalla personale esperienza nel settore immobiliare, elaborando opportunamente i dati acquisiti, lo scrivente ha individuato il più probabile valore unitario di mercato dell'edificio da realizzare in euro 2.000,00 (Euro duemila) al mq.

Preso atto del valore unitario di mercato a metro quadrato sopra determinato nonché della superficie lorda edificabile pari a circa mq. 600, si ottiene:

mq. $(600 \times \text{€} 2.000,00/\text{mq}) \times 25\% = \text{€} 300.000,00$ **(Euro trecentomila/00)** che rappresenta il più probabile valore di mercato dell'area edificabile.

Il valore di mercato dei beni mobili attualmente giacenti in cantiere è da considerarsi nullo.

2.h-regolarità urbanistica

Il terreno in oggetto come sopra descritto, era interessato da un progetto per la costruzione di un edificio residenziale per sei alloggi di cui al permesso a costruire n°

2003/649 del 12/04/2006, successivamente modificato nella consistenza mediante progetto a variante di cui alla DIA/P.E. n° 2008/247/PE – prot. n° 10660 del 21/04/2008 per la costruzione di un edificio residenziale composto da quattro alloggi e garages attualmente in corso di rilascio da parte del Dirigente del Settore Pianificazione del Territorio del Comune di S. Miniato a seguito dell'avvenuto completamento della documentazione richiesta dall'Ufficio depositata in data 27.04.2011.-

**3°)-Terreno fabbricativi parzialmente edificato posto in Comune di S. Miniato-
Località Ponte a Egola via Diaz**

3.a- Proprietà:

con sede legale in Campi Bisenzio via Codice Fiscale ed iscrizione nel Reg. delle
Imprese n° . Il predetto terreno è pervenuto alla Società dalla Società
in

ordine ad atto pubblico di permuta ai rogiti Notaio Gustavo Cammuso di Empoli in data
26 febbraio 2008 - repertorio n. 8.982 fascicolo n. 7.364, debitamente trascritto alla
competente Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Livorno il
giorno 25 marzo 2008 Registro Particolare n. 2.916.

3.b-individuazione catastale

alla competente Agenzia del Territorio, Catasto Fabbricati del detto Comune di San
Miniato la predetta area è rappresentata - in giusto conto - nel **foglio di mappa 24
particella 57 subalterno 3**, area urbana, consistenza mq. 1616 (milleseicentosedici),
priva di rendita –

3.c-descrizione del terreno edificabile

Trattasi di area edificabile pianeggiante di forma di poligono irregolare della superficie
catastale di mq. 1.616, inserita tra edifici esistenti in zona di saturazione già interamente
urbanizzata posta in comune di S. Miniato, Frazione di Ponte a Egola, via Armando
Diaz, parzialmente edificata, con strutture in calcestruzzo armato del piano
seminterrato, nel solaio dell'intero piano terreno con alcuni sovrastanti pilastri in
elevazione che prevede la realizzazione di un edificio per civile abitazione composto
da n. 18 appartamenti su quattro piani fuori terra e a n. 18 posti auto al piano

seminterrato.

3.d-stato di possesso del bene

Il terreno in oggetto adibito ad area edificabile parzialmente edificata è nel pieno possesso della e quindi senza alcun diritto di terzi.

3.e-gravami

-Ipoteca volontaria per la complessiva somma di Euro 3.200.000,00 (tremilioniduecentomila/00) di cui Euro 1.600.000,00 (unmilione seicentomila/00) in linea capitale, a favore della CASSA DI RISPARMIO DI FIRENZE S.P.A. con sede in Firenze (codice fiscale 04385190485), in ordine ad atto di mutuo fondiario ai rogiti Notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 17 luglio 2008 - repertorio n. 25.198 fascicolo n. 9.788, formalità iscritta a Livorno il giorno 22 luglio 2008 Registro Particolare n. 3.034.

3.f-criteri di stima

Il valore di mercato del terreno viene determinato con riferimento al più probabile valore di mercato dell'intero immobile da edificare, ottenuto moltiplicando la superficie lorda edificabile per il prezzo unitario al mq.

E' prassi consolidata nel rapporto tra domanda ed offerta sul mercato immobiliare, che l'incidenza del costo del terreno sull'edificato è ricompresa tra il 20-30%. Tale oscillazione dipende dalla potenzialità edificatoria del terreno, dalla sua ubicazione e dalle caratteristiche proprie della costruzione da realizzare.

Nel caso specifico è stato ritenuto equo e congruo valutare l'incidenza del costo del terreno nella percentuale del 25% che tiene conto delle spese di progettazione e degli oneri concessori.

Ricerca del valore di mercato

La ricerca del più probabile valore di mercato dell'edificato è stata eseguita tenendo conto della tipologia costruttiva prevista nei progetti e delle caratteristiche della zona che recepisce unità abitative di taglio medio/piccolo con rifiniture di livello medio.

3.g – stima del valore in regime di libera contrattazione di mercato

Dagli accertamenti esperiti sul posto, dalle informazioni assunte e dalla personale esperienza nel settore immobiliare, elaborando opportunamente i dati acquisiti, lo scrivente ha individuato il più probabile valore unitario di mercato dell'edificio da realizzare in euro 2.000,00 (Euro duemila) al mq

Preso atto del valore unitario di mercato a metro quadrato di cui sopra, si determina la superficie virtuale lorda ritenendo equo e congruo applicare alla superficie interessata dai posti auto un coefficiente correttivo dello 0.60 per cui la superficie virtuale complessiva risulta:

$$\text{mq. } 1280,00 + (480,00 \times 0,60) = \text{mq. } 1568,00.$$

$$\text{mq. } (1568,00 \times \text{€ } 2.000,00/\text{mq}) \times 25\% = \text{€ } 784.000,00$$

che rappresenta il più probabile valore di mercato dell'area edificabile.

Stima del valore della porzione edificata

Trattandosi di opere difficilmente valutabili se non mediante un'analisi dei costi e delle quantità (computo metrico estimativo), si ritiene sufficientemente attendibile procedere alla stima applicando i costi medi delle costruzioni approvati con Delibera del Consiglio dell'Ordine degli Architetti del 22/03/2004 già aggiornati al Gennaio 2006 e dal sottoscritto incrementati di un ulteriore 10% per riferirli alla data della loro realizzazione.

A tali costi si ritiene necessario di aggiungere le spese necessarie per l'allestimento del cantiere nonché i costi per le opere di scavo di splateamento per la realizzazione del piano seminterrato.

Atteso quanto sopra si procede alla stima della porzione edificata come segue:

-allestimento del cantiere con gru a torre e apprestamenti a norma di Legge
a corpo € 10.000,00

-opere di splateamento per realizzazione piano seminterrato compreso carico, trasporto e scarico alle pubbliche discariche delle residue
a corpo € 12.600,00

-realizzazione di struttura a grezzo in calcestruzzo armato determinata secondo i costi medi delle costruzioni approvati con Delibera del Consiglio dell'Ordine degli Architetti del 22/03/2004 già aggiornati al Gennaio 2006. Tali parametri ulteriormente incrementati in misura del 10% per ricondurli alla data di realizzazione delle opere, determinano

un costo medio di €. 213,17 al metro quadrato (€. 193,79 + 10%) nel quale sono ricomprese le palificazioni poste in essere sul lato destro della struttura edificata per chi guarda dalla strada. Considerata che la superficie utile lorda risulta di circa mq 500, avremo:

Stima totale delle opere realizzate € 106.585,00

-Valore delle travi reticolari metalliche tipo REP giacenti
in cantiere:

€ 10.211,67

valore del lotto di terreno

€ 923.396,67

3.h-regolarità urbanistica

Tale lotto di terreno, è interessato da un progetto di cui al permesso a costruire n. 2006/609 del 19.05.2008 e relativa proroga del termine di ultimazione dei lavori valida fino al 18.04.2012 per la realizzazione di un edificio per civile abitazione composto da n. 18 appartamenti aventi una superficie lorda pari a circa mq. 1280,00 e da n. 18 posti auto al piano seminterrato interessati da una superficie lorda di circa mq.428,00.

RIEPILOGO

Beni immobili in proprietà esclusiva della

1°)-U.I. in Comune di Campi Bisenzio via Magenta, 13/19

€. 250.000,00

*2°)-Terreno fabbricativo in Comune di S. Miniato- Ponte a Egola
via Contrada Nuova, denominato lotto "L" Contrada Nuova":*

valore dell'area edificabile e dei materiali ed attrezzature

giacenti in cantiere

€ 300.000,00

3°)-Terreno fabbricativo parzialmente edificato in Comune di S. Miniato

Loc. Ponte a Egola via Diaz:

valore dell'area edificabile, delle opere eseguite e dei materiali

giacenti in cantiere

€ 915.396,67

Ritenendo di aver espletato il mandato conferitomi, rassegno la presente e rimango a disposizione per eventuali chiarimenti

Firenze il 02 Maggio 2011

Il C.T.U.
(Geom.)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it