

TRIBUNALE ORDINARIO DI FIRENZE

Sezione Fallimenti

Concordato Preventivo  
sede in

Ill.mo Giudice Delegato

Il sottoscritto dott. ing. Stefano Morelli con Studio in Firenze via Vasco de Gama 69, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Firenze al n° 1806 dal 31.03.1977, iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Firenze al n° 667/A dal 31.12.1981 presenta la seguente

RELAZIONE DI STIMA

1. GENERALITÀ

I beni offerti alla Procedura si trovano nel [redacted] nel Comune di Castelfranco-Piandiscò (Arezzo) prima Comune di Castelfranco di Sopra, [redacted]

§

Le valutazioni, laddove è stato possibile stabilire una corrispondenza abbastanza univoca con i caratteri dell'ordinarietà, sono state fondate mediante il ricorso alle quotazioni immobiliari unitarie fornite da OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio)<sup>1</sup> per il 2° semestre 2012, comunque opportunamente adattate alla situazione di fatto. Tuttavia il valore stimato è a corpo e non a misura.

§

Per l'individuazione catastale dei beni, e per la storia catastale soprattutto dei terreni sottoposti a frazionamento, sono state eseguite visure online ed anche accessi diretti agli Uffici del Territorio di Firenze, Arezzo e Grosseto laddove non è stato possibile avere riscontri online, soprattutto per la ricerca delle planimetrie catastali.

§

Per l'individuazione dei passaggi di proprietà e per i gravami sui beni, sono state eseguite ispezioni sui Registri Immobiliari. È stato necessario accedere all' [redacted] alla Conservatoria [redacted] corretta ricostruzione dei passaggi di proprietà dei beni in [redacted]

<sup>1</sup> Si ricorda che i dati OMI sono offerti per stato conservativo NORMALE che si riferisce a quello più frequente di zona.

§

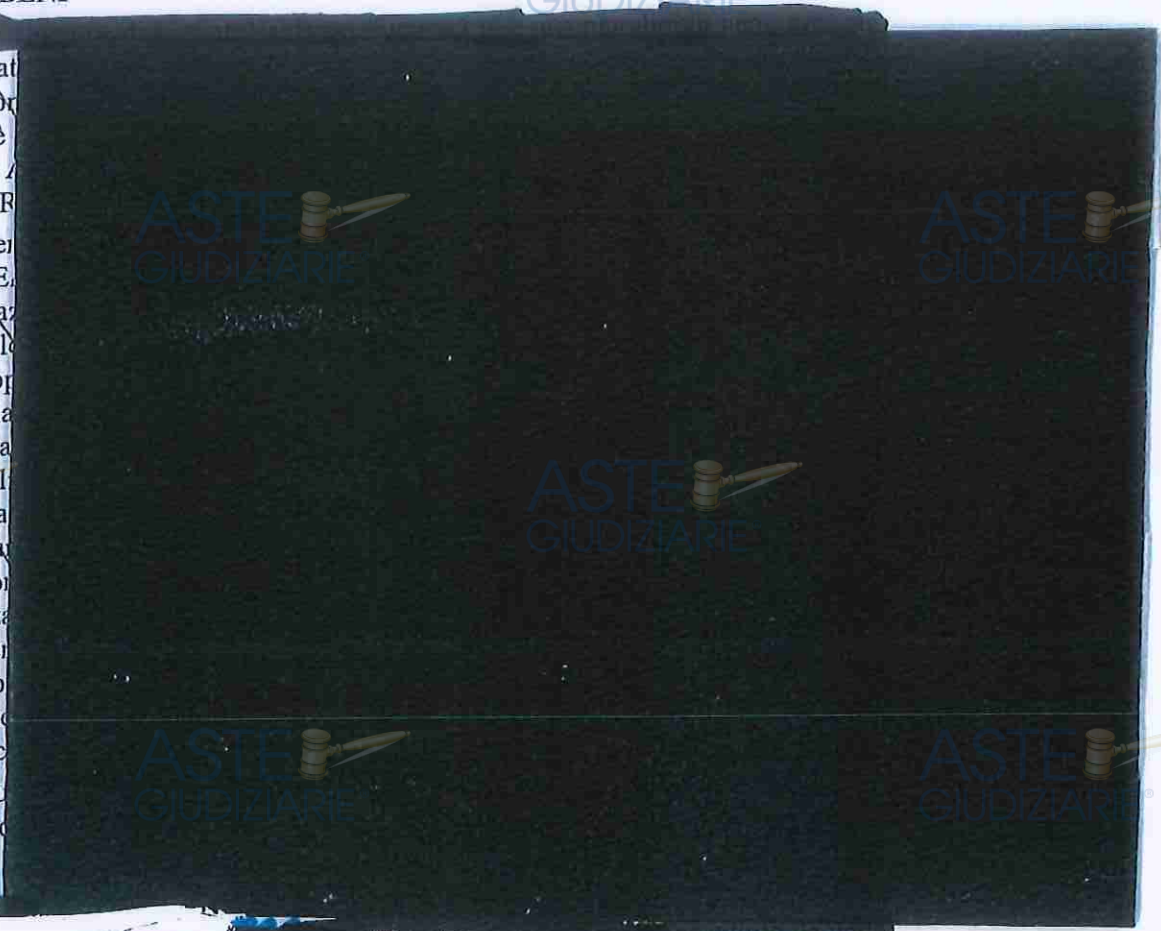
È stata eseguita la trascrizione del Decreto di Ammissione al Concordato Preventivo sui Registri Immobiliari di Firenze, Arezzo e Grosseto. La trascrizione dei beni di Castelfranco di Sopra presso la Conservatoria di Arezzo è stata particolarmente difficoltosa e ha richiesto tre accessi diretti, per l'impossibilità a trascrivere telematicamente a causa del mancato aggiornamento da parte dell'Agenzia delle Entrate del sistema informatico a seguito dell'unione dei Comuni di Castelfranco di Sopra e Piandiscò, unione avvenuta a partire dal 01.01.2014.

§

Per definire la conformità urbanistica dei beni sono stati eseguiti accessi presso i Comuni di riferimento per la visura dei progetti che hanno interessato gli immobili.

## 2.° BENI

gruppat  
una zon  
zona è  
strada  
renze-R  
I ben  
dale (E  
destina  
cancell  
La prop  
mobilia  
tonietta  
cancell  
pedona  
varie tu  
struzion  
attrezza  
compen  
terreno  
del reso  
ta di ac  
Attu  
dale e c



§

§



fgl	part	qualità	classe	Consistenza m <sup>2</sup>	redd dom €	redd agr €
33	245	semin arb	1	94	0,78	0,36
33	608	semin arb	1	311	2,57	1,20

Non si offre una valutazione autonoma.

**2.1.4 CASTELFRANCO DI SOPRA, VIA URBINESE LOCALITÀ URBINI  
- CASA NUOVA - PROPRIETÀ**

Si tratta di un compendio residenziale in territorio aperto, zona agricola, posto in riva destra d'Arno, lungo la strada che, staccandosi dalla Provinciale Fiorentina in località Montalpero, corre quasi parallelamente all'Arno e all'Autostrada del Sole comunque a distanza non minore di circa 500 metri. Dista circa 4 chilometri dalla frazione Matassino del Comune di Figline Valdarno. L'unità immobiliare è libera perché nella disponibilità dei richiedenti il Concordato.

Provenienza e formalità

La proprietà dell'immobile, in consistenza diversa da quella attuale, pervenne a

[REDACTED] Con tale atto veniva acquistato un fabbricato da terra a tetto ad uso magazzino-deposito con resede (particella 11 del foglio di mappa 32) con diritto di attingimento da pozzo situato in proprietà dei venditori, nella misura del 30% della portata.

Con atto notarile [REDACTED] acquistava un appezzamento di terreno agricolo (particella 146 del foglio di mappa 32 della superficie catastale di m<sup>2</sup> 771) adiacente al compendio acquistato con l'atto di cui sopra.

Successivamente, con atto privato autenticato in [REDACTED] [REDACTED] acquistava un piccolo compendio di circa 45 m<sup>2</sup> costituito da resede e piccola costruzione ex cabina elettrica (particella 84 del foglio di mappa 32), poi demolita. Di fatto, attualmente, ancorché con più individuazioni catastali, il resede del compendio comprende anche l'area di questa particella.

Sui Registri Immobiliari di Arezzo (le formalità immobiliari relative al Comune di Figline Valdarno sono state annotate sui Registri Immobiliari di Arezzo fino al 31.12.2013) figurano le seguenti formalità pregiudizievoli:

[REDACTED]



Situazione urbanistica

L'edificio di abitazione è stato realizzato *ex novo*, previa la demolizione del fabbricato esistente, con i seguenti atti amministrativi:

- Permesso di Costruire n° 01 del 17.03.2005 (P.E. 56/03)
- Variante in corso d'opera del 27.10.2007
- Denuncia di Inizio di Attività prot. 2589/27.04.2009 (P.E. 38/09)

§

L'edificio unifamiliare si sviluppa su tre piani, seminterrato (garage), terreno e primo (abitazione), all'interno di un ampio recede (circa 3.000,00 m<sup>2</sup>) e alle pendici delle colline.



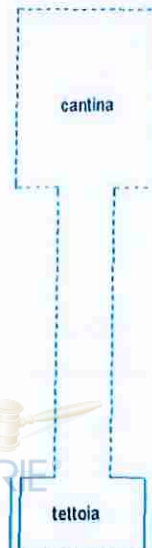
Pagina 38 di 59

Il resede, completamente recintato, è in parte adibito a giardino, a viale di accesso e in parte ad orto.



Viene riferito che, scavata nella collina, c'è una cantina (grotta) che però non risulta visibile internamente.

piano terra



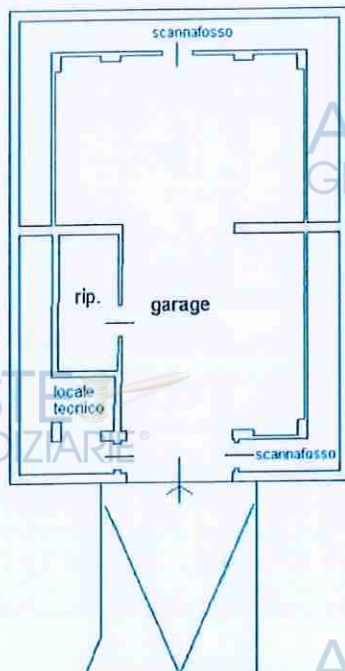




Dal cancello su strada si diparte un vialetto inghiaiato che conduce al garage e alle scale esterne per raggiungere l'abitazione.

Il piano seminterrato (oltre m<sup>2</sup> 70, o quanti siano ed altezza 2,40 metri) ospita il garage, unico grande ambiente circondato da uno scannafosso, il locale tecnico e la lavanderia-ripostiglio-servizio wc

piano interrato h = 240







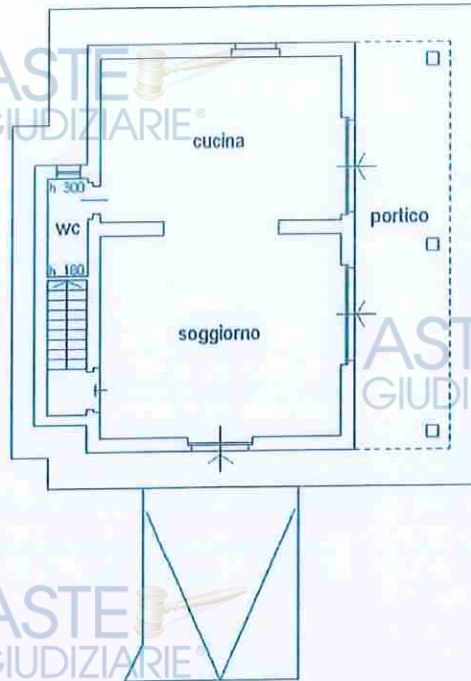
Da un ampio portico si accede all'abitazione su due piani, ognuno per oltre 75 m<sup>2</sup> o quanti siano (piano terreno altezza metri 2,95, piano primo altezza media metri 3,15 con altezza minima metri 2,70).



Al piano terreno vi è un soggiorno-pranzo con angolo cottura e un servizio wc.



piano terra h = 295





piano primo



Una scala con gradini in pietra conduce al piano superiore dove un disimpegno serve due camere e un bagno



Pagina 45 di 59





L'edificio è completamente costruito *ex novo* in solida struttura ed è stato terminato nel 2009. Le finiture sono di ottimo livello. All'esterno marciapiede e loggiato pavimentati con lastre regolari di porfido e scale in cotto. Nel garage pavimenti in grès porcellanato. Nell'abitazione pavimenti in parquet a listoni, rivestimenti in piastrelle porcellanate, infissi interni in legno laccato, infissi esterni in ferro e doppi vetri, apparecchi igienico-sanitari di alta qualità. Impianto di riscaldamento a gas GPL con caldaia esterna e pannelli sottopavimento, impianto per acqua calda sanitaria con integrazione solare-termico, autoclave deposito e impianto potabilizzazione acqua domestica.

Il giudizio sintetico globale è di uno standard qualitativo alto con ottimo stato di conservazione e manutenzione.

La superficie lorda ragguagliata, considerato il piano seminterrato con il coefficiente 0,50, la loggia a piano terra con il coefficiente di 0,35, il resede con il coefficiente 0,03 (in considerazione della notevole estensione, invece del coefficiente 0,1 indicato nella Norma UNI 10750-2005, e mediando quanto indicato dal DPR 138/98: 10% del quintuplo della superficie coperta + 2% dell'eccedenza) è pari, in cifra tonda, a m<sup>2</sup> 280,00 o quanti siano. Il terreno agricolo di corredo è esteso, in cifra tonda, per m<sup>2</sup> 770,00.

Al Catasto Fabbricati del Comune di Castelfranco di Sopra (adesso Comune di Castelfranco-Piandisò) il compendio è così individuato

fgl	part	sub	categoria	classe	consistenza	rendita €	Descrizione
32	11	1	A/7	2	v. c. 7,0	723,04	abitazione con resede
32	11	2	C/6	4	m <sup>2</sup> 94,0	534,02	garage
32	84		D/1			94,50	ex cabina elettrica

Al Catasto Terreni, il terreno agricolo di corredo è così individuato

fgl	part	qualità	classe	Consistenza m <sup>2</sup>	redd dom €	redd agr €
32	146	vigneto	1	771	4,38	3,19

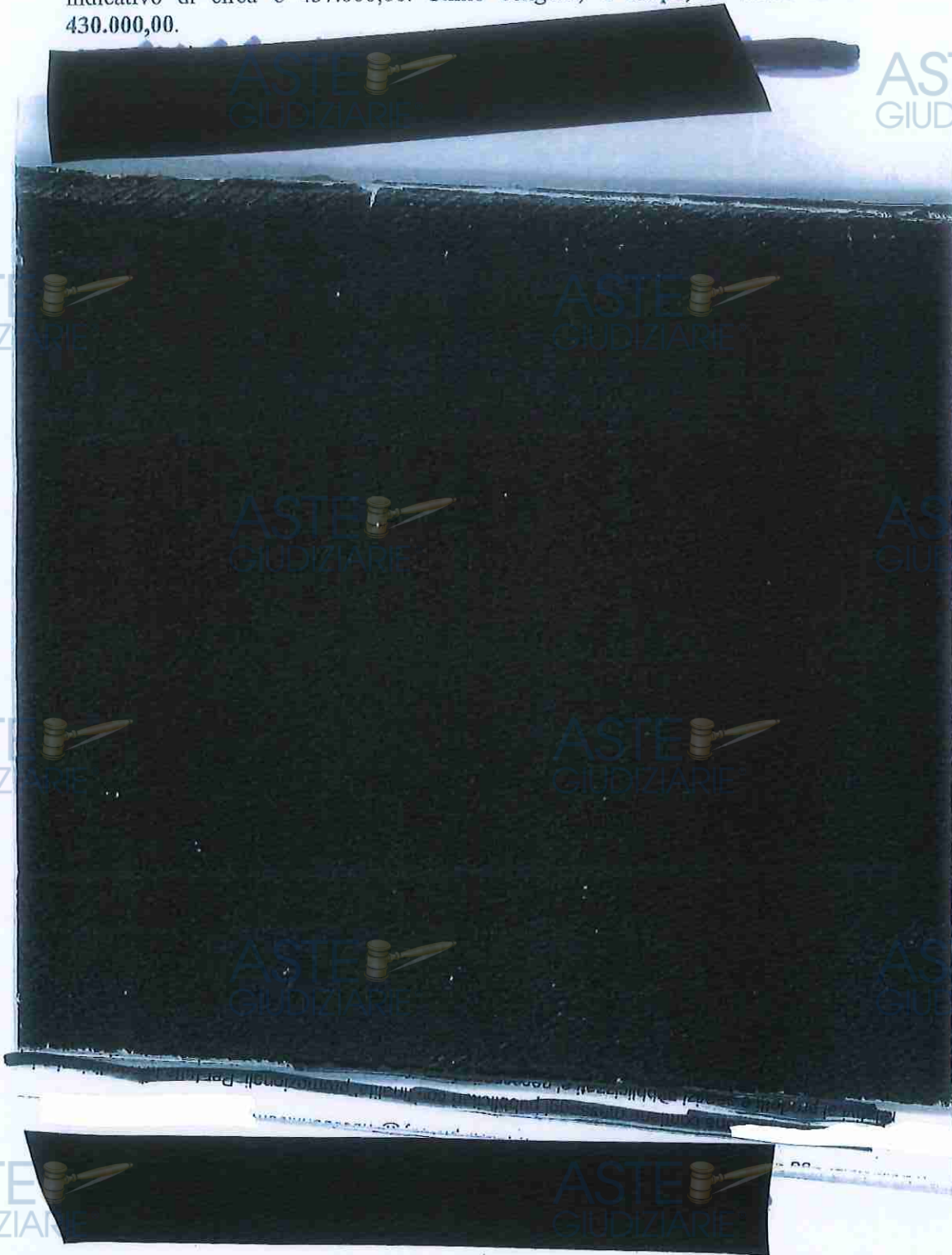
I dati OMI per il Comune di Castelfranco di Sopra, zona rurale, per la tipologia *ville e villini*, oscillano da un minimo di 1.050,00 ad un massimo di 1.550,00 €/m<sup>2</sup> per valori di compravendita. Nel caso in specie, anche il valore massimo può sembrare inadeguato in considerazione della qualità dell'immobile, della dotazione di accessori, della giusta dimensione abitativa. Ma, per un motivo di oggettività, si prende a riferimento il valore massimo offerto dalla rilevazione OMI.

L'OMI fornisce anche il valore agricolo medio per i terreni rurali. Nel caso in specie, per vigneto nella zona Agraria 3 della Provincia di Arezzo, che comprende il Comune di Castelfranco di Sopra, il valore offerto è pari a €/ettaro 30.000,00 (€/m<sup>2</sup> 3,00).

Pagina 47 di 59



Applicando alle superfici determinate ( $m^2$  280,00 per il compendio abitativo e  $m^2$  770,00 per il terreno) i valori unitari presi a riferimento, si ottiene un valore indicativo di circa € 437.000,00. Stimo congruo, a corpo, il valore di € 430.000,00.





fgl	part	qualità	classe	Consistenza m <sup>2</sup>	redd dom €	redd agr €
[REDACTED]						

3.1.4 CASTELFRANCO DI SOPRA, VIA URBINESE LOCALITÀ URBINI  
- CASA NUOVA - PROPRIETÀ

Al Catasto Fabbricati del Comune di Castelfranco-Piandiscò le unità immobiliari sono così individuate

fgl	part	sub	categoria	classe	consistenza	rendita €	Descrizione
32	11	1	A/7	2	v. c. 7,0	723,04	abitazione con resede
32	11	2	C/6	4	m <sup>2</sup> 94,0	534,02	garage
32	84		D/1			94,50	ex cabina elettrica

Al Catasto Terreni del Comune di Castelfranco-Piandiscò l'appezzamento di terreno è così individuato

fgl	part	qualità	classe	Consistenza m <sup>2</sup>	redd dom €	redd agr €
32	146	vigneto	1	771	4,38	3,19

Valutazione, a corpo, € 430.000,00.



fgl	part	sub	categoria	classe	consistenza	rendita €
[REDACTED]						



