

TRIBUNALE DI FIRENZE
FALLIMENTO [REDACTED]

R.F.83/2014

G.D. Dott.ssa SILVIA GOVERNATORI

La sottoscritta Arch. Cecilia Samà, nata a Firenze il 29/06/1965 con studio in Firenze, via G. Modena, 2, iscritta all'albo degli Architetti della Provincia di Firenze con il n. 4440, è stata nominata, in data 22/04/2014, quale perito nel fallimento sopra indicato per la valutazione dei seguenti immobili:

- [REDACTED]
- 2) Appezzamenti di terreno posti nel Comune di Montespertoli loc. Montagnana.
 - 3) Area adibita a n. 38 posti auto e porzioni comuni posti nel Comune di Montecatini Terme all'interno di un cortile tra gli edifici di viale Adua 7-7g, via Nofretti, 5 e via Boccherini, 18-20.
 - 4) n. 4 box auto posti nel comune di Abetone posti fra i complessi residenziali "Le Marmotte" ed "I Camosci" con accesso da via Le Motte.

Si procederà alla stima previa descrizione di ciascun bene, identificazione catastale, analisi dello stato di conservazione, della regolarità urbanistica e dello stato di occupazione.

Per determinare il valore di mercato si utilizzerà il metodo di stima sintetico-comparativo in modo da ottenere una valutazione, per unità di superficie, mediante un'analisi comparata con beni immobili compravenduti nell'ultimo periodo aventi caratteristiche simili a quello in esame nella stessa zona.

L'individuazione del più probabile valore di mercato di un immobile, infatti, ad oggi, non è più codificata da formule matematiche in quanto, negli anni, si sono verificati eventi che hanno rivoluzionato il mercato immobiliare e la teoria su cui si basava l'estimo; la capitalizzazione della rendita non è più attuabile ed il valore che un dato immobile assume, in una data località, in un determinato periodo di tempo, è frutto della concomitanza di una serie di variabili ognuna delle quali difficilmente quantificabile.

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



[Redacted text block]



[Redacted text block]



[Redacted text block]



[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]



[Redacted text block]



[Redacted text block]



[Redacted text block]





[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]





[Redacted text]

[Redacted text]



[Redacted text]



[Redacted text]



[Redacted text]



[Redacted text]



[Redacted text]



[Redacted text]

[Redacted text]



[Redacted text]

2) APPEZZAMENTI DI TERRENO posti nel Comune di Montespertoli loc. Montagnana.

Descrizione dei beni

Si tratta di vari appezzamenti di terreno agricolo posti nel Comune di Montespertoli in loc. Montagnana in prossimità di via Romita (All.8) per un totale di mq. 140.075

Dati catastali

NCT del Comune di Montespertoli (All.9):

Dati identificativi e classamento:

foglio di mappa 38

- part.40, qualità seminativo, classe 3 superficie mq.21.570, R.d € 66,84, R.a. € 38,99.
- part.41, qualità seminativo, classe 3 superficie mq.9.790, R.d € 30,34, R.a. € 17,70.
- part.52, qualità seminativo, classe 3 superficie mq.32.240, R.d € 99,90, R.a. € 58,28.
- part.53, qualità seminativo, classe 2 superficie mq.11.350, R.d € 46,89, R.a. € 23,45.
- part.77, qualità seminativo, classe 3 superficie mq.6.290, R.d € 19,49, R.a. € 11,37.
- part.183, qualità uliveto, classe 1 superficie mq.57.905, R.d € 269,15 R.a. € 224,29.
- part.185, qualità uliveto, classe 1 superficie mq.806 R.d € 3,75 R.a. € 3,12
- part.186, qualità uliveto, classe 1 superficie mq.124, R.d € 0,58 R.a. € 0,48

Intestazione

Cometa srl. con sede in Firenze, P.I. 06071170481, proprietà 1/1

Stato di conservazione del bene

Catastralmente risultano:

- mq. 81.240 di seminativo
- mq. 58.835 di uliveto

Tuttavia, come si evince dalla foto aerea allegata, ad oggi, i terreni sono per la maggior parte seminativo; solo circa mq. 20.000 della particella 183 sono tenuti a uliveto

In una porzione della particella 183, in prossimità della pubblica via, è stata realizzata una stazione radio base per la telefonia mobile cellulare. Trattasi di un'area rettangolare di ml. 7,00x4,30 circa, che contiene tutti gli apparati radiotrasmissivi, comprensivi di

antenne montate su un palo di altezza ml. 18,00. L'area è recintata con rete elettrosaldata a maglia sciolta fissata su muretti in c.a. ed è distante circa ml. 10,00 dalla strada.

Regolarità edilizia ed urbanistica

I terreni sono privi di costruzioni eccettuato gli apparati della stazione radio base di telefonia mobile cellulare, realizzati su porzione della particella 183, per i qualè stata rilasciata dal Comune di Montespertoli autorizzazione n. 45 del 26/09/2011 (All.10).

Nel piano regolatore vigente del Comune di Montespertoli i terreni rientrano, in territorio extraurbano zone agricole, nelle zone di influenza degli elementi di riferimento storico-architettonici e paesaggistici per la tutela delle visuali prospettiche nelle quali è vietata qualsiasi edificazione (art. 17 NTA). Solo piccole porzioni circostanti l'area di pertinenza dell'edificio artigianale limitrofo sono comprese nell'UTOE 9 ovvero artigianale Montagnana aree con destinazione d'uso non agricola.

Nel RUC adottato con delibera comunale n.44 del 31/07/2014 i terreni ricadono per la maggior parte in aree agricole ad elevato valore paesaggistico ed in parte in aree a naturalità diffusa mentre le piccole porzioni circostanti l'area di pertinenza dell'edificio artigianale limitrofo sono comprese in aree specialistiche per attività produttive o commerciali As-D n.22 (E) impianti radar e di tele rilevazione.

La zona è soggetta a vincolo idrogeologico ed in parte rientra in area boscata.

Stato di occupazione

I terreni sono liberi

[REDACTED]

Valore di mercato

Valori agricoli medi di riferimento per terreni del Comune di Montespertoli

- quotazioni OMI per la provincia di Firenze, Regione n. 7:

€/ha. 24.922,00 = €/mq. 2.4922 per uliveto;

€/ha. 13.597,00 = €/mq. 1.3597 per seminativo;

In base a quanto rilevato durante il sopralluogo, nella valutazione si è tenuto conto dei seguenti fattori:

- Situazione reale in atto mq. 20.000 circa di uliveto e mq. 120.075 seminativo

[REDACTED]

Premesso quanto sopra, si ritiene che il più probabile valore di mercato sia il seguente

Uliveto	mq. 20.000 x €/mq.2,4922	€	49.844,00
seminativo	mq. 120.075 x €/mq.1,3597	€	163.265,97
	Totale	€	213.109,98

Valore mercato terreni Montespertoli (arrofondato) € 213.000,00

3) AREA ADIBITA A N. 38 POSTI AUTO, AREA URBANA E PORZIONI COMUNI POSTI NEL Comune di Montecatini Terme

Descrizione dei beni

Si tratta di n. 38 posti auto scoperti e di un'area urbana di mq. 46 disposti all'interno di un cortile compreso fra gli edifici di v.le Adua 7-7/g, via Nofretti n. 5 e via Boccherini n. 18-20 nel Comune di Montecatini Terme, oltre a porzioni comuni relative alla viabilità (viali e parti a verde) ed alla rampa di accesso a tergo dell'edificio in via Nofretti. Vi si accede da n.3 diversi ingressi, uno su via Boccherini, uno su viale Adua ed uno su via Nofretti (All.13). Il cortile, della superficie totale di mq 2.429, è interamente recintato ad esclusione degli ingressi ed è asfaltato ad esclusione delle porzioni destinate a verde. La maggior parte dei posti auto non è individuata da alcun riferimento fisico, se non strisce bianche a terra, mentre alcuni sono delimitati con dei pali in ferro ancorati al terreno posti dalla proprietà al fine di evitare che i condomini parcheggino senza titolo nella proprietà privata. Dal cortile si accede anche ai numerosi locali autorimessa di altra proprietà ed ai vani centrale termiche a servizio degli edifici facenti parte del complesso condominiale. Pertanto, le porzioni di viabilità interna sono gravate da servitù di passo per accedere alle varie autorimesse ed ai servizi a comune degli edifici.

Dati catastali

NCEU del Comune di Montecatini Terme:

Dati identificativi e classamento(All.14):

foglio di mappa 16, particella 937

- sub.2, categoria C/6, classe 1 consistenza mq.10, rendita € 33,05.
- sub.3, categoria C/6, classe 1 consistenza mq.10, rendita € 33,05.
- sub.4, categoria C/6, classe 1 consistenza mq.10, rendita € 33,05.
- sub.5, categoria C/6, classe 1 consistenza mq.10, rendita € 33,05.
- sub.6, categoria C/6, classe 1 consistenza mq.10, rendita € 33,05.
- sub.7, categoria C/6, classe 1 consistenza mq.10, rendita € 33,05.
- sub.8, categoria C/6, classe 1 consistenza mq.10, rendita € 33,05.
- sub.9, categoria C/6, classe 1 consistenza mq.10, rendita € 33,05.
- sub.10, categoria C/6, classe 1 consistenza mq.10, rendita € 33,05.

- sub.11, categoria C/6, classe 1 consistenza mq.10, rendita € 33,05.
- sub.12, categoria C/6, classe 1 consistenza mq.12, rendita € 36,66.
- sub.13, categoria C/6, classe 1 consistenza mq.11, rendita € 36,36.
- sub.14, categoria C/6, classe 1 consistenza mq.10, rendita € 33,05.
- sub.15, categoria C/6, classe 1 consistenza mq.10, rendita € 33,05.
- sub.16, categoria C/6, classe 1 consistenza mq.10, rendita € 33,05.
- sub.17, categoria C/6, classe 1 consistenza mq.11, rendita € 33,05.
- sub.18, categoria C/6, classe 1 consistenza mq.9, rendita € 29,75
- sub.19, categoria C/6, classe 1 consistenza mq.10, rendita € 33,05
- sub.20, categoria C/6, classe 1 consistenza mq.11, rendita € 36,36.
- sub.21, categoria C/6, classe 1 consistenza mq.11, rendita € 36,36
- sub.22, categoria C/6, classe 1 consistenza mq.11, rendita € 36,36
- sub.23, categoria C/6, classe 1 consistenza mq.10, rendita € 33,05.
- sub.24, categoria C/6, classe 1 consistenza mq.11, rendita € 36,36
- sub.25, categoria C/6, classe 1 consistenza mq.13, rendita € 42,97.
- sub.26, categoria C/6, classe 1 consistenza mq.11, rendita € 36,36
- sub.27, categoria C/6, classe 1 consistenza mq.13, rendita € 42,97.
- sub.28, categoria C/6, classe 1 consistenza mq.14, rendita € 46,27
- sub.29, categoria C/6, classe 1 consistenza mq.12, rendita €39,66
- sub.30, categoria C/6, classe 1 consistenza mq.11, rendita € 36,36
- sub.31, categoria C/6, classe 1 consistenza mq.9, rendita € 29,75.
- sub.32, categoria C/6, classe 1 consistenza mq.10, rendita € 33,05.
- sub.33, categoria C/6, classe 1 consistenza mq.10, rendita € 33,05.
- sub.34, categoria C/6, classe 1 consistenza mq.10, rendita € 33,05.
- sub.35, categoria C/6, classe 1 consistenza mq.10, rendita € 33,05.
- sub.36, categoria C/6, classe 1 consistenza mq.10, rendita € 33,05.
- sub.37, categoria C/6, classe 1 consistenza mq.10, rendita € 33,05.
- sub.38, categoria C/6, classe 1 consistenza mq.10, rendita € 33,05.
- sub.39, categoria C/6, classe 1 consistenza mq.10, rendita € 33,05.
- sub.40, area urbana consistenza mq.46,

Indirizzo: via Luigi Boccherini, piano T

Intestazione:

Cometa srl. con sede in Firenze, P.I. 06071170481, proprietà 1/1

Stato di conservazione del bene

L'asfalto del cortile è rovinato in vari punti; la presenza dei pali in ferro attualmente impedisce la possibilità di parcheggio e quindi per utilizzare i posti auto sarà necessario

rimuoverli. I tre passi carrabili sono dotati di cancelli con apertura automatica con comando a distanza.

Regolarità edilizia ed urbanistica

Il cortile è stato realizzato con la costruzione degli edifici circostanti che vi insistono intorno e non risulta esserci una licenza edilizia relativa esclusivamente ad esso.

Valore di mercato

La banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio riporta le seguenti valutazioni aggiornate al 1° semestre 2014 nella zona circoscrizione nord del Comune di Montecatini Terme:

- €/mq_{lordo} 1.250,00/1.400,000 per box auto

Nel caso in esame, tuttavia, si tratta di posti auto scoperti con superficie media pari a circa mq 10. I posti auto si trovano all'interno di un'area circondata da edifici residenziali costituendo, in teoria, un comodo parcheggio per i relativi condomini. Tuttavia, fino ad oggi, stante sia la facilità di trovare parcheggio in zona sia la facilità di utilizzare comunque i posti auto (i pali in ferro sono stati messi nel corso degli anni proprio per evitare il parcheggio abusivo), non vi è stata alcuna richiesta di acquisto.

Pertanto, si ritiene congrua una valutazione per i posti auto con un prezzo a corpo pari a €/posto auto 6.000,00 e di € 10.000,00 per l'area urbana

Valore di mercato n. 38 posti auto scoperti	€	228.000,00
Valore di mercato area urbana mq. 46	€	10.000,00

4) N. 4 BOX AUTO posti nel Comune di Abetone

Descrizione dei beni

Si tratta di n. 4 box auto posti nel Comune di Abetone con accesso da via Le Motte in posizione intermedia fra i complessi residenziali "Le Marmotte" e "I Camosci". I box si trovano al piano seminterrato, rispetto al livello strada, sotto un parcheggio pubblico. Vi si accede dalla pubblica via attraverso rampa carrabile a comune con altri locali autorimessa di proprietà diverse oppure mediante una scala che dal parcheggio pubblico scende al piano sottostante. Fanno parte di un blocco di 14 box auto, divisi in 7 per parte da una corsia centrale. I box sono disposti in linea ed hanno forma rettangolare (ml. 2,70x5,25) per una superficie di circa mq. 14 (All.15). Ciascun box è dotato di portellone basculante e di una finestra alta posta sul lato opposto dell'ingresso. L'impianto elettrico è esterno del tipo in canaletta con un neon posto sul soffitto. La struttura del fabbricato è in cemento armato; la suddivisione fra i box auto è realizzata con blocchi in cls lasciati a faccia vista.

Dati catastali

NCEU del Comune di Abetone:

Dati identificativi e classamento(All.16):

foglio di mappa 7, particella 311

- sub.1, categoria C/6, classe 8 consistenza mq.14, rendita € 41,21.
- sub.2, categoria C/6, classe 8 consistenza mq.14, rendita € 41,21.
- sub.5, categoria C/6, classe 8 consistenza mq.14, rendita € 41,21.
- sub.7, categoria C/6, classe 8 consistenza mq.14, rendita € 41,21.

Stato di conservazione dei beni

I box auto si presentano in buone condizioni

Regolarità edilizia ed urbanistica

Il blocco contenente i box auto è stato realizzato in forza della Concessione Edilizia n. 3 del 21/03/2001 e successive varianti n.12 del 12/06/2003 e n. 23 del 28/06/2005 (All.15) su richiesta del Comune di Abetone. Infatti, in seguito alla realizzazione dei fabbricati residenziali circostanti, di cui alle Concessioni edilizie n.31 del 15/09/1999, n.23 del 31/10/2000, n.9 del 11/12/2001 e n. 1 del 03/02/2004, il Comune di Abetone ha chiesto alle società intestatarie dei suddetti atti, la realizzazione di un solaio carrabile da adibire a parcheggio pubblico da cedersi a titolo gratuito al Comune stesso. I box auto sono stati realizzati nell'area sottostante tale solaio.

Valore di mercato

La zona in cui si trovano i box auto è una zona residenziale caratterizzata da vari condomini destinati prevalentemente a seconde case e affitti per vacanze. La banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio riporta le seguenti valutazioni aggiornate al 1° semestre 2014 nella zona periferica Motte del Comune di Abetone:

- €/mq_{lordo} 1.500,00/1.800,000 per box auto

Tuttavia, il mercato immobiliare sta vivendo un periodo di grandi difficoltà legate alla crisi economica, ai problemi relativi alla concessione dei mutui, all'introduzione della nuova tassa sugli immobili. In particolare il mercato immobiliare dell'Abetone, incentrato sul flusso turistico e quindi sugli investimenti legati alle seconde case ed al mercato per l'affitto, ha sentito particolarmente la crisi; tant'è che nei condomini di recente realizzazione, come quelli delle Marmotte e dei Camosci, vi è ancora una grande quantità di case invendute. Ed ancora maggiore è la difficoltà nel vendere un box auto ritenuto, ad oggi, una dotazione non strettamente necessaria.

Pertanto, si ritiene congrua una valutazione con un prezzo a corpo pari a

€/box auto 10.000,00

Valore di mercato n. 4 box auto € **40.000,00**

RIEPILOGO VALORI DI MERCATO

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

2) APPEZZAMENTI DI TERRENO loc. Montagnana - Montespertoli

mq. 81.240 seminativo mq. 58.835 uliveto € 213.000,00

3) N. 38 POSTI AUTO scoperti Comune di Montecatini Terme

€/cad. 6.000,00 € 228.000,00

area urbana mq. 46 € 10.000,00

4) N. 4 BOX AUTO Comune di Abetone

€/cad. 10.000,00 € 40.000,00

Firenze, maggio 2015

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

arch. Cecilia Samà

Allegati :

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Terreni Montespertoli

8. Planimetria terreni

9. Visura terreni Montespertoli

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Posti auto Montecatini Terme

13. Elab Pln Montecatini Terme

14. Visura posti auto Montecatini Terme

Box auto Abetone

15. Concessione Edilizia 23-2005 e tav 10

16. Visura box auto Abetone

17. Documentazione fotografica