

Dott. Ing. Franco Romanelli

TRIBUNALE ORDINARIO DI FIRENZE

SEZIONE FALLIMENTARE

R.F. 130/2022

Giudice Delegato : Dott.ssa Rosa Selvarolo

Curatore : Dott.ssa Adele Cancelmo

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

**SUPPLEMENTO DI PERIZIA di STIMA
DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DEL FALLIMENTO R.F. 130/2022**

Firenze 11 giugno 2024

Il CTU
Dott. Ing Franco Romanelli
(Firmata digitalmente)

*Dott. Ing Franco Romanelli - Via Empolese 114/C - 50018 Scandicci -(FI)
ingfromanelli@libero.it; franco.romanelli@ingpec.eu; tel/fax 055 760573 ; 333 9114569
P-Iva . 05308400489*

PERIZIA DI STIMA

Redatta dall'Ing Franco Romanelli

INCARICO

Il sottoscritto Dott. Ing. Franco Romanelli, iscritto all'albo dei C.T.U. del Tribunale di Firenze al n. 9617 e con studio professionale in Scandicci (Firenze), via Empolese n. 114 / C, in data 27 Aprile 2023 è stato nominato perito della procedura di cui in epigrafe dal G.I. Dott.ssa Rosa Selvarolo con incarico di stima degli immobili.

L'incarico è stato esteso anche ad altri beni con PEC del 30 aprile 2024 del Curatore Dott.ssa Cancelmo Adele.

1. PREMESSA

Lo scrivente Dott. Ing. Franco Romanelli, iscritto all'Albo dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Firenze al n. 2583 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Firenze, con studio professionale in Scandicci (Firenze), via Empolese n. 114 / C, in data 27 aprile 2023 è stato nominato perito della procedura di cui in epigrafe dal G.I. Dott.ssa Rosa Selvarolo al fine di formulare un giudizio di stima in merito al valore di mercato dei beni immobili di proprietà dei Sig

In seno al precedente procedimento di esecuzione immobiliare RGE n. 718/2012, promosso nei confronti dei medesimi falliti, è stata redatta perizia di valutazione immobiliare da parte dello scrivente depositata in data 08/11/2016 e aggiornata in data 23/02/2022; ma alcuni beni e particelle, sebbene siano parte integrante del più grande complesso immobiliare definito "Villa Fiorenzi Martorelli", non sono stati periziati poiché non oggetto del pignoramento del 2012.

In particolare:

sono proprietari ciascuno per il 50% dei fabbricati distinti al N.C.E.U. del Comune di Lastra a Signa, foglio 40, particella 324, sub 1, sub 501 e terreni distinti al N.C.T. del Comune di Lastra a Signa, foglio 40, particella 316, 318 (rif. Bene n. 8 -ex lotto 8 – "Casina", cfr. perizia 2022);

I beni sopra citati sono inclusi nella Integrazione di Perizia, depositata al Curatore, il 4 dicembre 2023.

Si precisa inoltre che nella richiesta di supplemento di Perizia della Dott.ssa Cancelmo, Curatore del Fallimento, del 30 aprile 2024, oltre a periziare i beni sotto elencati, alle lettere A) e B) si chiedevano chiarimenti per i beni elencati alla successiva lettera C).

BENI DA PERIZIARE NEL SUPPLEMENTO

A) In primo luogo, occorre fornire precisazioni in ordine ad alcuni terreni che, benché inclusi e citati nella perizia originaria del Proc 718/2012, non erano stati valorizzati in quanto risultavano interclusi e perciò non vendibili dall'esecuzione; inseriti nel più ampio contesto (cfr. punto B) detti terreni non risultano più interclusi e saranno oggetto di valutazione:

Dott. Ing. Franco Romanelli

FG	Part		Superficie mq	Reddito dominicale	Reddito agrario	Da inserire nel bene
40	115	Bosco Ceduo classe 2	1250	€ 0,77	€ 0,19	N° 12
40	117	Bosco Misto classe 1	290	€ 0,37	€ 0,09	N° 12
40	93AA	Seminativo classe 4	62	€ 0,14	€ 0,10	N° 12
40	93AB	Bosco Ceduo classe 1	2478	€ 2,56	€ 0,77	N° 12
40	96	Seminativo classe 3	7740	€ 27,98	€ 15,99	N° 12
40	112	Bosco Ceduo classe 2	1050	€ 0,65	€ 0,16	N° 12
40	113	Pasc. Cespug. Classe U	1810	€ 0,47	€ 0,28	N° 12
40	125	Seminativo classe 4	1150	€ 2,67	€ 1,78	N° 12

B) Saranno oggetto di valutazione anche i seguenti terreni non pignorati e quindi non inclusi nel procedimento R.G.E. 718 2012 ma facenti parte del attuale procedura fallimentare R.F. 130/2022 :

FG	Part		Superficie mq	Reddito dominicale	Reddito agrario	Da inserire nel bene
40	338 (ex 118)	Pascolo Classe U	1020	€ 0,53	€ 0,26	N° 12
40	340 (ex 120)	Bosco Ceduo classe 3	3980	€ 1,44	€ 0,62	N° 12
40	343 (ex 124)	Bosco Ceduo classe 2	1540	€ 0,95	€ 0,24	N° 12
40	346 (ex 143)	Bosco Ceduo classe 3	10810	€ 3,91	€ 1,67	N° 12
40	355 (ex 317)	Vigneto classe 2	73612	€ 361,17	€ 342,16	N° 12
40	358 (ex 317)	Vigneto classe 2	260	€ 1,28	€ 1,21	N° 12
40	331 (ex 111)	Vigneto classe 2	2270	€ 11,40	€ 10,55	N° 12
40	333 (ex 111)	Vigneto classe 2	190	€ 0,93	€ 0,88	N° 12
40	334 (ex 114)	Seminativo classe 4	13060	€ 30,35	€ 20,23	N° 12
40	336 (ex 114)	Seminativo classe 4	1960	€ 4,56	€ 3,04	N° 12
40	348 (ex 196)	Seminativo classe 4	990	€ 2,30	€ 1,53	N° 12
40	349 (ex 196)	Seminativo classe 4	880	€ 2,05	€ 1,36	N° 12
40	350 (ex 219)	Seminativo classe 4	5260	€ 12,22	€ 8,15	N° 12
40	352 (ex 220)	Seminativo classe 4	4060	€ 9,44	€ 6,29	N° 12
40	354 (ex 220)	Seminativo classe 4	650	€ 1,51	€ 1,01	N° 12
40	359 (ex 94)	Seminativo classe 3	5910	€ 21,37	€ 12,21	N° 12
40	361(ex 94)	Seminativo classe 3	210	€ 0,76	€ 0,43	N° 12
40	362 (ex 97)	Seminativo classe 4	7560	€ 17,57	€ 11,71	N° 12
40	364 (ex 97)	Seminativo classe 4	1730	€ 4,02	€ 2,68	N° 12

C) Infine, si forniscono i chiarimenti richiesti in ordine ai seguenti beni, già descritti a pag. 20, 23 e 24 della perizia del 2016 ma non inseriti successivamente in nessun lotto/bene ovvero:

FG	Part		Superficie mq	Reddito dominicale	Reddito agrario	Da inserire nel bene
40	127	Pasc. Cespug. Cl. U	1130	€ 0,29	€ 0,18	N° 10
40	170AA	Seminativo classe 3	902	€ 3,26	€ 1,86	N° 10
40	170AB	Vigneto classe 2	1898	€ 9,31	€ 8,82	N° 10
40	198	Bosco Misto classe 1	700	€ 0,90	€ 0,22	N° 10
40	221	Seminativo classe 4	80	€ 0,19	€ 0,12	N° 10
40	394	Uliveto classe 3	1100	€ 2,01	€ 1,72	N° 10
40	319	Area Rurale	113			N° 7

Individuazione del Valore Unitario dei beni siti in Lastra a Signa

Nella valutazione del prezzo di mercato dei beni si assumeranno per omogeneità i valori delle singole tipologie di terreni di cui alla Perizia originaria e delle successive integrazioni.

Si precisa che, in considerazione dello scarso stato manutentivo e del degrado subito da ogni singola unità abitativa nel lasso di tempo intercorso dalla prima perizia del 2015 e dalle integrazioni successive, si assumeranno i valori sotto riportati oltre a sottrarre i costi di ripristino dello stato dei luoghi ove variato.

Si precisa, altresì, che i valori assunti tengono in considerazione anche il progressivo stato di degrado dei beni comuni quali strade di accesso, tettoie, parcheggi, stato delle piscine e del campo da tennis.

Infine, i valori tengono conto anche dell'accorpamento dei beni come unico lotto.

Tanto precisato, si assumeranno i seguenti valori unitari per le varie tipologie di terreni:

- uliveto si assumerà un valore di **€/mq 2,4**
- vigneto si assumerà un valore di **€/mq 4,22**
- seminativo si assumerà un valore di **€/mq 1,78**
- bosco si assumerà un valore di **€/mq 0,824**
- pascolo cespugliato **€/mq 0,1824**
- incolto **€/mq 0,183**

VALORE DEI TERRENI

*** Per i beni ricompresi sotto la lettera A)**

Superfici catastali complessive:

Bosco ceduo mq 5.068

Seminativo mq 8.952

Pascolo cespugliato mq 1.810

Valore terreno

- Bosco ceduo mq 5.068 X €/mq 0,824 = € 4.176

- Seminativo mq 8.952 X €/mq 1,78 = € 15.934

- Pascolo cespugliato mq 1.810 X 0,1824 = € 330

Valore totale dei beni indicati alla lettera A):

€ 20.440,00

*** Per i beni ricompresi sotto la lettera B)**

Superfici catastali complessive:

Bosco ceduo mq 16.330

Seminativo mq 42.270

Dott. Ing. Franco Romanelli

Pascolo cespugliato mq 1.020
vigneto mq 76.332

Valore terreno

- Bosco ceduo mq 16.330 X €/mq 0,824 = € 13.455,92
- Seminativo mq 42.270 X €/mq 1,78 = € 75.240,6
- Pascolo cespugliato mq 1.020 X 0,1824 = € 186,05
- Vigneto mq 76.332 X €/mq 322.121,04

Valore totale dei beni indicati alla lettera B):

€ 411.004,00

Valore del nuovo bene 12 (A+B): € 431.444,00

Per i beni ricompresi sotto la lettera C)

Si precisa che sulla particella 221 insiste un tabernacolo e che le altre particelle sono state **inserite nei lotti dei terreni della perizia originaria del 2016 e che solo per mero errore materiale non evidenziate anche se riportate in perizia come beni pignorati e valorizzati.**

Firenze 11 giugno 2024

Il CTU
Dott. Ing Franco Romanelli
(Firmata digitalmente)