

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

RIEPILOGO DEI BENI EFFERENTI IL FALLIMENTO E LORO VALORE

Firenze 11 giugno 2024

Il CTU
Dott. Ing Franco Romanelli
(Firmata digitalmente)

RIEPILOGO DEI BENI EFFERENTI IL FALLIMENTO E LORO VALORE

Il presente riepilogo fa riferimento a quanto evidenziato e riportato:

- nella perizia originale relativa all'esecuzione immobiliare 718 /2012 depositata il 07 novembre 2016;
- nella integrazione della perizia originale depositata il 23 febbraio 2022;
- nella perizia depositata il 14 dicembre 2023 a seguito dell'estinzione della procedura esecutiva RGE 718/2012;
- nel supplemento perizia richiesto dal Curatore Fallimentare Dott.ssa Adele Cancelmo avente ad oggetto fabbricati e terreni appresi alla massa attiva della procedura fallimentare e non precedentemente eseguiti.

In sintesi tutti i beni del compendio immobiliare efferenti il fallimento sono i seguenti:

SEZ A) *Compendio immobiliare esecuzione immobiliare R.G.E. 718/2012 formato da più lotti di cui alle particelle*

Catasto fabbricati del Comune di Lastra a Signa nel foglio di mappa 40 , particelle 128 sub 1, sub 3, sub 4- particella 324, sub 3, sub 4, sub 5, sub 6, sub 500,;

Catasto terreni del Comune di Lastra a Signa NCT foglio di mappa 40 particelle 93, 96, 107, 108, 110, 112, 113, 125, 127, 128, 129, 130, 131, 134 A, 134 B, 134 C, 139 A, 139 B, 167, 170, 198, 199, 201 A, 201 B, 201 C, 221, 222- particelle 115, 117, 133A, 133B, 140A, 140B, 140C, 141, 142, 169, 173, 234, 319

Catasto terreni del Comune di Lastra a Signa NCT foglio di mappa 41 particelle 21, 22, 266.

SEZ B) *Compendio immobiliare Fallimento R.F. 130/2022 Perizia del Fallimento*

Catasto fabbricati del Comune di Lastra a Signa distinti al N.C.E.U. del Comune di Lastra a Signa, foglio 40, particella 324, sub 1, sub 501

Catasto terreni del Comune di Lastra a Signa terreni distinti al N.C.T. del Comune di Lastra a Signa, foglio 40, particella 316, 318 (rif. Bene n. 8 (ex lotto 8)

Catasto fabbricati distinti al N.C.E.U. del Comune di Firenze, nuda proprietà dell'immobile censito al foglio 115, particella 277, sub 3, 9;

SEZ C) *Compendio immobiliare del fallimento* I seguenti beni non pignorati e quindi non inclusi nel proc R.G.E. 718/2012 ma facenti parte del attuale procedura fallimentare R.F. 130/2022 ,di cui al supplemento di perizia del 31 maggio 2024 sono :

Catasto terreni del Comune di Lastra a Signa terreni distinti al N.C.T. del Comune di Lastra a Signa, foglio 40, Part 338 Pascolo , 340, 343, 346, 355, 358, 331, 333, 334 , 336, 348, 349, 350, 352, 354, 359, 361, 362, 364

VALORI DI PERIZIA DEGLI IMMOBILI DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

I VALORI SI RIFERISCONO A QUANTO RIPORTATO NELL AGGIORNAMENTO DI PERIZIA DEL FALLIMENTO DEL 5 12 2023 E ALLA PERIZIA DELL ESECUZIONE IMMOBILIARE 718 2012 DEL 23 02 2022 E DEL SUPPLEMENTO DI PERIZIA DEL FALLIMENTO DEL 31 MAGGIO 2024

BENE 1 (EX BENE 1 EX LOTTO 1) € 77.000 appartamento all'interno di Villa Fiorenzi Martorelli

Dott. Ing. Franco Romanelli

BENE 2 (EX BENE 2 EX LOTTO 2) € 1.900.000 Villa Fiorenzi Martorelli

BENE 3 (EX BENE 3 EX LOTTO 3) € 110.000 appartamento nel corpo di fabbrica denominato "Casone"

BENE 4 (EX BENE 4 EX LOTTO 4) € 110.000 appartamento nel corpo di fabbrica denominato "Casone"

BENE 5 (EX BENE 5 EX LOTTO 5) € 199.000 appartamento nel corpo di fabbrica denominato "Casone"

BENE 6 (EX BENE 6 EX LOTTO 6) € 12.000 appartamento nel corpo di fabbrica denominato "Casone"

BENE 7 (EX BENE 7 EX LOTTO 7) € 174.000 due unità immobiliari nel corpo di fabbrica denominato "Frantoio"

BENE 8 (EX BENE 8 EX LOTTO 8) € 456.000 tre unità immobiliari nel corpo di fabbrica denominato "Casina"

BENE 9 (EX BENE 9 EX LOTTO 9) € 124.000 due unità immobiliari nel corpo di fabbrica denominato "Ex Fienile"

BENE 10 (EX BENE 10 EX LOTTO 10 e 11) € 300.560 terreni

BENE 11 (EX BENE 11 EX LOTTO 12) € 40.000 terreni

BENE 12 (BENE lettera B del Perizia del 31 maggio 2024) € 411.000,00 terreni

BENE 13 (ex bene 1 Comune di Firenze Perizia fallimento del 4 dicembre 2023) € 450.000

In considerazione dei nuovi beni che il fallimento ha introdotto nella stima, Si è ritenuto opportuno, nella determinazione del più probabile valore all'attualità dei beni, di applicare ai fini dell'asta, un abbattimento del 15% sul valore di mercato determinato pari a 3.913.560,00 risulterebbe un valore di € **3.326.526 (beni 1-12); valore di mercato del bene 13 € 450.000.**

Nella determinazione del prezzo a base d'asta, per rendere appetibile il bene al mercato degli investitori, dobbiamo prendere in considerazione anche altri fattori utili e dare conto di un evento concreto, l'asta del 20 settembre 2022, che ha consentito già di sondare il mercato specifico dei beni periziati. Asta andata appunto deserta più di un anno fa, che era stata fissata a € 2.362.500, pari a 1/4 del prezzo base di perizia € 3.150.000.

Dott. Ing. Franco Romanelli

In considerazione che sono stati aggiunti ulteriori beni quali terreni e appartamento in Firenze e di quanto esposto_si propone pertanto

Prezzo a Base d'Asta il seguente valore:

€ 3.00.000/00 per i beni da 1 a 12

€ 450.000/00 per il bene 13

Firenze 11 giugno 2024

Il CTU
Dott. Ing Franco Romanelli
(Firmata digitalmente)