

TRIBUNALE DI FIRENZE

Liquidazione Giudiziale n. 5/2022 della

“--- OMISSIS ---”

Giudice Delegato: Dott.ssa Rosa Selvarolo

Curatore: Dott. Gianpaolo Taverna

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Il sottoscritto Geom. Gianluca Catarzi, con studio a Lorenzana (PI) in Via Antonio Gramsci n. 47, iscritto all’Albo dei Geometri della Provincia di Livorno al n. 995 ed all’Albo dei CTU del Tribunale, Valutatore Europeo Qualificato REV al n. REV-IT/CNGeGL/2022/15 e Certificato UNI 11558:2014 di Livello Avanzato con il n. ICK/SC002 VIPRO/0288-2018, indirizzo di posta elettronica certificata gianluca.catarzi@geopec.it, ad evasione dell’incarico ricevuto dal Giudice Delegato Dott.ssa Rosa Selvarolo, di redigere una perizia di stima degli immobili della “--- OMISSIS ---”, dopo aver eseguito i necessari sopralluoghi ed accertamenti espone la seguente relazione.

Pag. 1

RELAZIONE

OGGETTO DELLA PERIZIA

L’incarico prevede la determinazione del valore di mercato dei seguenti immobili:

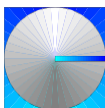
- Lotto 1) [Appezamento di terreno edificabile nel Comune di Vicchio, Via Bianca Bianchi;](#)
Lotto 2) [Due fabbricati in costruzione per complessivi 10 appartamenti per civile abitazione e terreno agricolo nel Comune di Scarperia e San Piero, Località Marcoiano.](#)

INCARICO, LIMITI ED ASSUNZIONI

Si procederà alla descrizione dei beni immobili fornendo quei dati utili puntualizzati al “Capitolo 9 – Rapporto di valutazione” del CVI (Codice delle Valutazioni Immobiliari), con i seguenti limiti:

- descrizione sommaria del bene, con esonero alla misurazione diretta dell’immobile, ed indicazioni di superfici ricavate da elaborati grafici e parzialmente verificate sul posto;
- l’attività di controllo della documentazione relativa alla legittimità urbanistica sarà redatta sulla



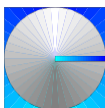


base della documentazione fornita dalla società;

- il giudizio di commerciabilità del bene è dato dallo scrivente sulla base delle norme di Legge in vigore, come esplicate dalla sentenza della Corte di Cassazione Civile a Sezioni unite n. 8230 del 22.03.2019.

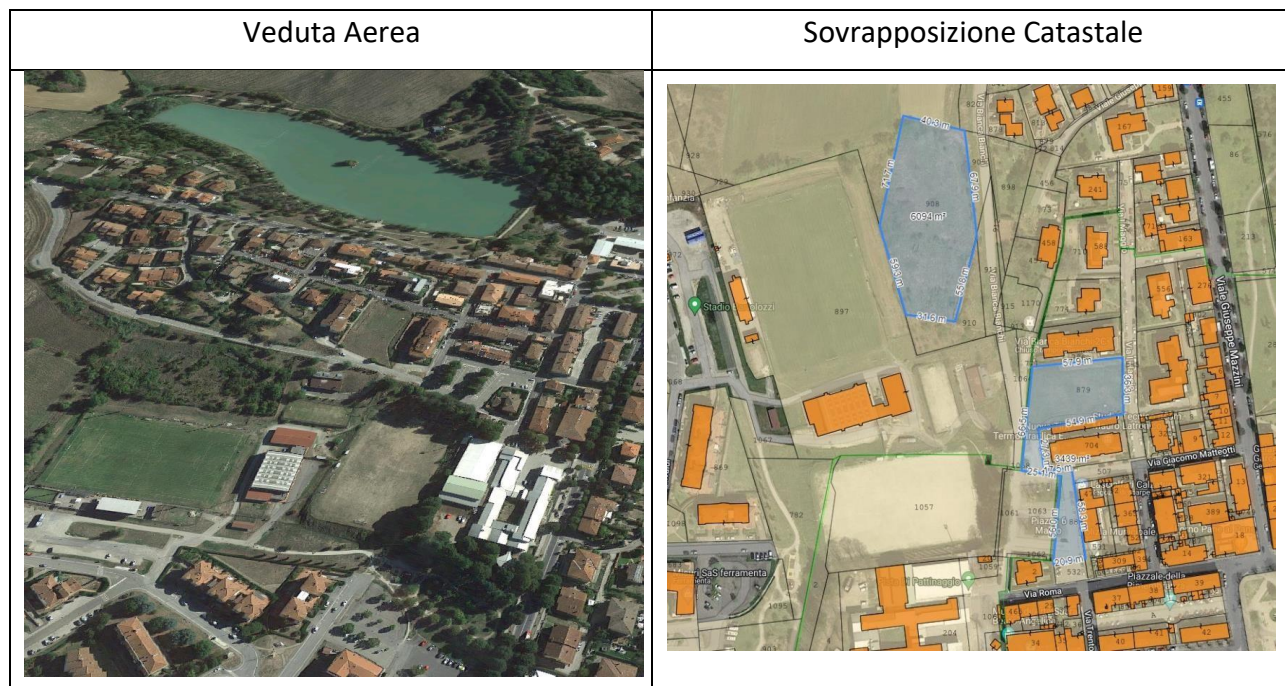
Sommario

Lotto 1	3
Appezzamento di terreno edificabile nel Comune di Vicchio, Via Bianca Bianchi.....	3
Diritto Reale Stimato e Sopralluogo.....	3
Accertamento della Proprietà.....	3
Identificazione Catastale e Confini.....	3
Descrizione della Zona	4
Descrizione Dei Beni	4
Disponibilità Del Bene.....	5
Altre Precisazioni	5
Iscrizioni e Trascrizioni	5
Situazione Urbanistica	6
Valore di Mercato dei Beni	7
Lotto 2	10
Due fabbricati in costruzione per complessivi 10 appartamenti per civile abitazione e terreno agricolo nel Comune di Scarperia e San Piero, Località Marcoiano.....	10
Diritto Reale Stimato e Sopralluogo.....	10
Accertamento della Proprietà.....	10
Identificazione Catastale e Confini.....	11
Descrizione della Zona	11
Descrizione Dei Beni	12
Disponibilità Del Bene.....	14
Altre Precisazioni	14
Iscrizioni e Trascrizioni.....	14
Situazione Urbanistica	15
Valore di Mercato dei Beni	15



Lotto 1

Appezamento di terreno edificabile nel Comune di Vicchio, Via Bianca Bianchi



DIRITTO REALE STIMATO E SOPRALLUOGO

La stima di cui al presente Rapporto di Valutazione si riferisce alla piena proprietà. Il sopralluogo è stato effettuato in data 24.1.2023, durante il quale sono stati eseguiti rilievi fotografici. Non sono stati eseguiti rilievi topografici per la verifica dei confini dei terreni, i quali peraltro non sono materializzati sul posto.

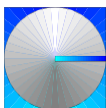
ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ

Il bene è pervenuto alla --- OMISSIS ---, per conferimento in società fattone dalla --- OMISSIS --- con atto rogato dal Notaio Berretti Silvia in data 29.5.2013 rep. 6415 racc. 4036, trascritta Firenze il 17.6.2013 al part. 11819.

Alla --- OMISSIS --- i beni erano pervenuti per atto di fusione con la --- OMISSIS --- rogato dal Notaio Giancarlo Sanfelice in data 17.9.1990 rep. 79034 racc. 8558 trascritto a Firenze il 21.9.1990 al part. 16157.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE E CONFINI

TERRENO COMPRESO IN COMPARTI EDIFICABILI



Al Catasto Terreni del Comune di Vicchio il bene, intestato alla --- OMISSIS ---, è così individuato:

- **Foglio 83 mappale 908**, seminativo arborato di classe 1^a, superficie mq. 6.125, reddito dominicale € 38,21, reddito agrario € 22,29.

Confini: Comune di Vicchio, --- OMISSIS ---, salvo se altri.

TERRENO DESTINATO A PARCHEGGIO E VERDE PUBBLICI

Al Catasto Terreni del Comune di Vicchio il bene, intestato alla --- OMISSIS ---, è così individuato:

- **Foglio 84 mappale 879**, seminativo arborato di classe 1^a, superficie mq. 2.682, reddito dominicale € 16,62, reddito agrario € 9,70.

Confini: Boni Sandro e Sauro, --- OMISSIS ---, Condominio Via I Maggio n. 11, Condominio Via Matteotti n. 1-10, salvo se altri.

TERRENO GIÀ ADIBITO A VIABILITÀ PUBBLICA

Al Catasto Terreni del Comune di Vicchio il bene, intestato alla --- OMISSIS ---, è così individuato:

- **Foglio 84 mappale 880**, seminativo arborato di classe 1^a, superficie mq. 678, reddito dominicale € 4,20, reddito agrario € 2,45.

Confini: Comune di Vicchio, Piazza 6 Marzo, --- OMISSIS ---, salvo se altri.

Pag. 4

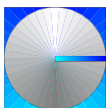
DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono posti in prossimità del centro di Vicchio, in adiacenza agli impianti sportivi comunali. La zona, attualmente al margine edificato, è limitrofa ai servizi principali e a zona residenziale.

DESCRIZIONE DEI BENI

Trattasi di un appezzamento di terreno compreso in parte in comparto edificatorio ed in parte destinato a viabilità pubblica, posto nel Comune di Vicchio, in fregio alla Via Bianca Bianchi.

La porzione di terreno destinata all'edificazione ed in parte a verde pubblico si trova compresa tra la Via Bianca Bianchi e gli impianti sportivi, ha giacitura acclive ed appare incolto con presenza di cespugli e piccoli arbusti. La sua superficie catastale è di mq. 6.125. Su tale porzione di terreno sono stati rinvenuti i resti di una precaria struttura in metallo e legno, ormai diruta e di facile



rimozione. Questa porzione di terreno è compresa per circa mq. 5.988 nel comparto edificatorio "V_PA_2B" e per circa mq. 177 nell'adiacente comparto "V_PA_2A" (misure ricavate approssimativamente da una sovrapposizione della mappa catastale sul Piano Operativo Comunale).

La porzione di terreno destinata a verde pubblico e parcheggio (non pubblico) è compresa tra Via I Maggio e Via Bianca Bianchi, ha giacitura in lieve pendio e si presenta in parte recintata ed a prato incolto. La porzione pianeggiante, non recintata e prospiciente la Piazza 6 Marzo presenta fondo inghiaiato e viene al momento utilizzata come parcheggio. Questa particella ha una superficie catastale di mq. 2.682 e dalla sovrapposizione anzidetta risulta approssimativamente corrispondere a quanto perimetrato sul Piano Operativo Comunale.

Una porzione di terreno costituisce invece parte della pubblica Piazza 6 Marzo ed è di fatto viabilità pubblica con strade e marciapiedi in asfalto. Detta particella ha una superficie catastale di mq. 678 e dovrà essere ceduta al Comune di Vicchio con modalità da definirsi da parte dell'eventuale aggiudicatario successivamente alla vendita. Per tali motivi a questa particella non sarà attribuito alcun valore commerciale.

DISPONIBILITÀ DEL BENE

Il bene è libero.

ALTRE PRECISAZIONI

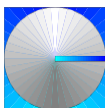
L'immobile ricade nella categoria di immobili per i quali non è possibile usufruire delle agevolazioni prima casa da parte dell'acquirente.

Nel caso della procedura in oggetto non vi sono i presupposti per il riconoscimento del diritto di prelazione di cui al D.lgs. 122/2005.

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

Dalle visure effettuate presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Firenze, con i repertori aggiornati al 11.11.2022, sul bene gravano nel ventennio le seguenti formalità:

- **TRASCRIZIONE DI CONFERIMENTO IN SOCIETÀ DEL 17.6.2013 PART. 11819** a favore della --- OMISSIS --- S.r.l. contro la --- OMISSIS ---;



- **TRASCRIZIONE SENTENZA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE DEL 10.11.2022 PART. 34467** a favore della Massa dei Creditori della Liquidazione Giudiziale della --- OMISSIS --- Srl in Liquidazione contro la --- OMISSIS --- Srl in Liquidazione.

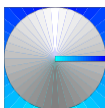
SITUAZIONE URBANISTICA

Dalle verifiche effettuate sul sito istituzionale del Comune di Vicchio, a norma del vigente Piano Operativo approvato con Delibera Consiliare n. 31 del 8.4.2019 e successiva Delibera Consiliare di presa d'atto n. 104 del 30.10.2019 pubblicata sul BURT in data 20.11.2019, risulta quanto segue:

- le particelle distinte nel foglio 83 mappale 908 e foglio 84 mappale 879 ricadono nel Piano Attuativo "V_PA_2B – Vicchio, Via B. Bianchi Sud" posto nell'UTOE del "Fondo Valle e delle pendici collinari" che prevede una Superficie Edificabile di mq. 1.006, altezza massima edifici 10 metri e numero massimo piani fuori terra 3 piani. Una piccola porzione della particella 908 del foglio 83 ricade, per una superficie di mq. 215 circa, nell'adiacente Piano Attuativo "V_PA_2A – Vicchio, Via B. Bianchi Nord". Per i dettagli si rimanda alle relative schede normative del Piano Operativo allegate.
- la particella distinta nel foglio 84 mappale 880 è destinata viabilità pubblica ed è già di fatto porzione della Piazza 6 Marzo.

A norma dell'art. 108 della L.R.T. 65/2014 i proprietari della maggioranza assoluta del valore catastale dei beni compresi nel perimetro del piano attuativo hanno titolo a costituire il consorzio per la presentazione al comune della proposta di piano attuativo. Mediante sovrapposizione della mappa catastale al Piano Operativo si è approssimativamente determinato quanto segue:

particella	mq.	R.D.	Valore Part.	Sup. nel comparto	Valore nel comparto
908	6125	38,21 €	6.209,13 €	5988	6.070,24 €
879	2682	16,62 €	2.700,75 €	2682	2.700,75 €
927	19860	123,08 €	20.000,50 €	683	687,83 €
910	1395	8,65 €	1.405,63 €	1395	1.405,63 €
820	1300	8,06 €	1.309,75 €	170	171,28 €
909	545	3,38 €	549,25 €	545	549,25 €
911	965	5,98 €	971,75 €	965	971,75 €
912	70	0,43 €	69,88 €	70	69,88 €
915	90	0,19 €	30,88 €	90	30,88 €
1170	685	- €	- €	115	- €
913	10	0,06 €	9,75 €	10	9,75 €
			Somma	12713	12.667,23 €



Ne consegue che ai fini urbanistici la società fallita detiene il 69,24% del valore catastale imponibile del comparto.

VALORE DI MERCATO DEI BENI

La valutazione delle proprietà immobiliari deve essere svolta in funzione di determinati principi e regole¹.

Gli Standard di Valutazione Italiani, come del resto gli altri codici più volte citati, indicano tra questi anche il “principio dell’ordinarietà”² ed il “principio dello scopo”³.

Il primo si fonda su tre criteri: statistico⁴, giuridico⁵ ed economico⁶.

Quest’ultimo consiste nella verifica del più conveniente e miglior uso (HBU – *Highest and best use*) che il bene presenta nell’uso attuale e negli usi derivanti dalle sue possibili trasformazioni; tale scelta avviene secondo la verifica di quattro vincoli: vincolo tecnico (la trasformazione deve essere tecnicamente realizzabile), vincolo giuridico (la trasformazione deve essere legalmente consentita), vincolo di bilancio (la trasformazione deve essere finanziariamente sostenibile) e vincolo economico (la trasformazione deve essere economicamente conveniente).

Nel caso in esame la verifica dell’HBU non è stata effettuata per i limiti imposti nello svolgimento dell’incarico.

Per il principio dello scopo, che in questo caso è la determinazione del valore di mercato⁷, i procedimenti di stima che individuano gli IVS sono tre, il metodo del *confronto di mercato*⁸, quello *finanziario*⁹ e quello dei *costi*¹⁰, e sono applicabili in funzione della tipologia immobiliare in oggetto

Pag. 7

¹ International Valuation Standards (IVS) 2007 – GN.1

² CVI – IV edizione, capitolo 3 punto 2.6;

³ CVI – IV edizione, capitolo 3 punto 2.5;

⁴ Il valore si pone nella frequenza media delle stime potenzialmente formulabili da più valutatori;

⁵ Il valore si basa sulle norme legali;

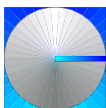
⁶ La stima si basa sul “valore atteso” che tiene conto delle possibili trasformazioni o diverse destinazioni d’uso e della probabilità del loro verificarsi;

⁷ Requisito 1 delle LG ABI;

⁸ Sales comparison approach;

⁹ Income capitalisation approach;

¹⁰ Cost approach;



e dei dati desumibili dal mercato; infatti, un mercato fisserà un prezzo di un immobile allo stesso modo in cui ha determinato il prezzo di immobili simili.

Quindi, in ogni analisi di comparazione è indispensabile che gli immobili per cui sono stati raccolti i dati di confronto, abbiano caratteristiche simili all'immobile in esame.

Il metodo del confronto di mercato riconosce che i valori degli immobili sono determinati dal mercato, cioè la differenza di prezzo tra due immobili simili deriva dalla differenza delle caratteristiche che determinano una variazione di prezzo; questo metodo è quindi applicabile quando sono disponibili i dati di confronto (compravendite) ed i prezzi sono influenzati dalle caratteristiche (quantitative e qualitative).

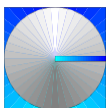
Il metodo finanziario è particolarmente importante per gli immobili acquistati e venduti sulla base delle loro capacità e delle loro caratteristiche di produrre reddito ovviamente nelle situazioni in cui sussistono prove di mercato a supporto dei vari elementi presenti nell'analisi; questo metodo, quindi, è applicabile quando sono disponibili i dati di confronto (redditi, saggi di capitalizzazione, ecc.) ed i beni sono acquistati e venduti sulla base della loro capacità di produrre reddito.

Il metodo dei costi determina il valore di mercato stimando i costi di acquisizione del terreno e di costruzione di un nuovo immobile con pari utilità. Il procedimento a costo si rende molto utile nella valutazione del valore di mercato degli immobili speciali e di altri immobili che non sono scambiati di frequente sul mercato a causa della loro unicità che nasce dalla tipologia, dalla ubicazione, dalla dimensione ed altro oppure quando un immobile che, a causa delle condizioni del mercato o di altri fattori, attira relativamente pochi potenziali acquirenti (mercato limitato): infatti, in entrambe le fattispecie (bene speciale e mercato limitato) non è possibile reperire gli elementi di confronto su cui fondare la valutazione.

Nel caso in esame si ritiene opportuno utilizzare il metodo della capitalizzazione finanziaria con analisi del flusso scontato (DCFA) in quanto ci troviamo a dover stimare un immobile oggetto di trasformazione.

Ipotizzando che nel comparto "V_PA_2B" si vogliono realizzare dodici appartamenti aventi un taglio dimensionale tra gli 80 e gli 85 mq ciascuno e che sull'area destinata a parcheggio possano ricavarsi 30 posti auto da destinarsi alla vendita, per procedere alla determinazione del Valore Attuale Netto (VAN) del terreno oggetto di stima si è proceduto preliminarmente ad effettuare una analisi del mercato locale residenziale per individuare il prezzo medio di mercato di appartamenti di tale pezzatura e dei posti auto scoperti.





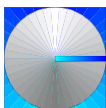
Si è poi proceduto a determinare sommariamente i costi per la realizzazione dell'opera, considerando il costo di costruzione determinato con l'applicativo Cresme in €/mq. 1.400,00 circa, le spese tecniche per progettazione, direzione lavori e collaudi, le spese di realizzazione delle previste aree a verde pubblico e parcheggio, gli oneri di urbanizzazione secondaria (in quanto la primaria si ritiene scomputata in funzione delle opere pubbliche realizzate direttamente), spese di promozione dell'iniziativa immobiliare, imprevisti ed oneri finanziari in percentuali sul totale.

Per ultimo si è proceduto ad ipotizzare un flusso di cassa delle spese e dei ricavi su un periodo di 3 anni, attualizzando gli importi con un saggio di capitalizzazione determinato mediante analisi delle quotazioni locali nel 4,00%.

Essendo l'analisi suddetta riferita all'intero comparto, di cui la società fallita è proprietaria solo di una superficie corrispondente al 68,89% circa del totale, si procederà poi a riportare il valore calcolato riferito al totale del comparto alla percentuale realmente posseduta. *Ai fini valutativi si è ritenuto opportuno considerare la percentuale di superficie del comparto posseduta e non del valore catastale dei terreni che lo costituiscono come invece previsto dalla normativa ai fini della costituzione dei consorzi attuatori del piano.*

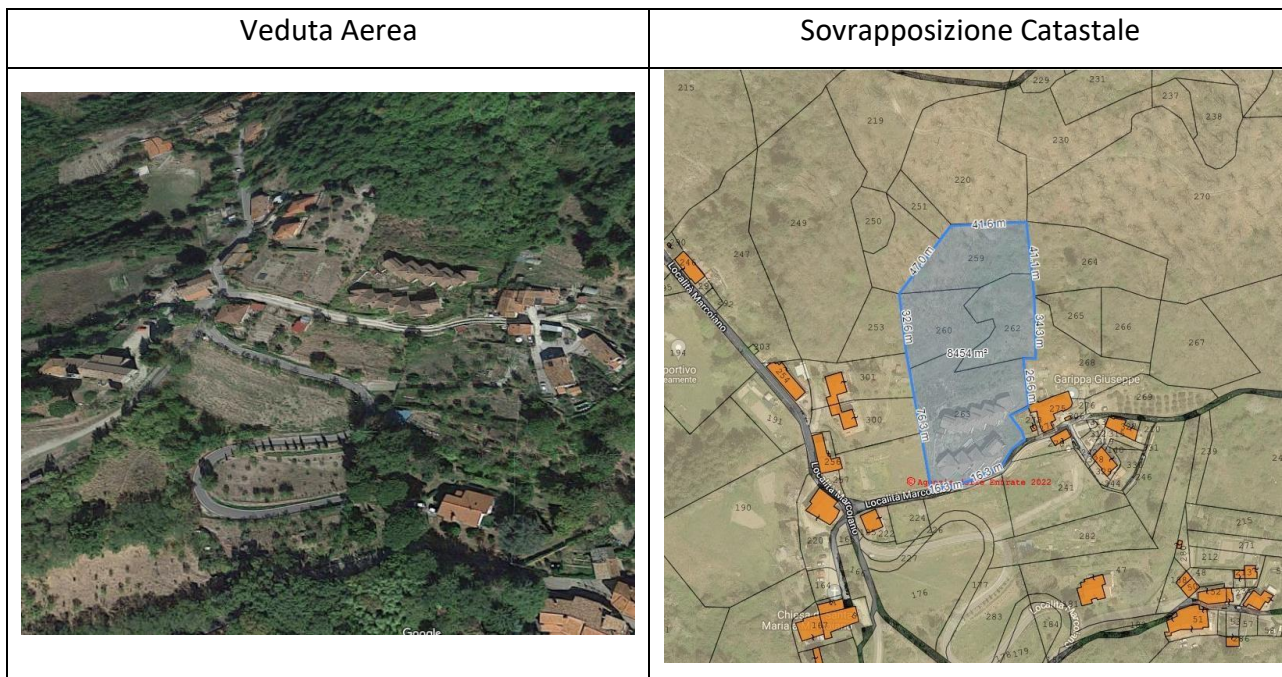
Dall'analisi è emersa purtroppo l'eccessiva onerosità degli oneri di urbanizzazione e delle opere pubbliche da realizzare, parzialmente attenuate dalla possibile redditività dell'area a parcheggio da potersi realizzare su Via Maggi. Si ritiene comunque che per avere un ritorno economico dall'iniziativa immobiliare si debba ipotizzare la costruzione di immobili di elevata qualità da potersi vendere ad un prezzo medio di €/mq. 2.100,00, prezzo di fatto più elevato di circa il 10% rispetto alla media rilevata per edifici in ottimo stato, seppur già costruiti da qualche anno.

Applicando pertanto il metodo del DCFA come da allegato prospetto di calcolo, otteniamo che il Valore di Mercato del terreno facente parte del comparto "V_PA_2B" corrisponde ad € 140.000,00, al quale possiamo aggiungere per arrotondamento € 3.000,00 (calcolato in base al valore unitario del comparto determinato in €/mq. 16,00 circa) relativi alla piccola porzione di terreno ricadente nel comparto adiacente "V_PA_2A", e quindi per un **Valore di Mercato Complessivo di € 143.000,00 (diconsi Euro centoquarantatremila/00).**



Lotto 2

Due fabbricati in costruzione per complessivi 10 appartamenti per civile abitazione e terreno agricolo nel Comune di Scarperia e San Piero, Località Marcoiano



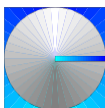
DIRITTO REALE STIMATO E SOPRALLUOGO

La stima di cui al presente Rapporto di Valutazione si riferisce alla piena proprietà. Il sopralluogo è stato effettuato in data 24.1.2023, durante il quale sono stati eseguiti rilievi fotografici e metrici a campione. Non sono stati eseguiti rilievi topografici dei terreni per la verifica dei confini dei terreni.

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ

Il bene è pervenuto alla --- OMISSIS ---, per conferimento in società fattone dalla --- OMISSIS --- con atto rogato dal Notaio Silvia Berretti in data 29.5.2013 rep. 6415 racc. 4036, trascritto a Firenze il 17.6.2013 al part. 11819.

Alla --- OMISSIS --- i beni erano pervenuti, quanto alla quota di $\frac{1}{5}$ per acquisto fattone da -- OMISSIS --- e --- OMISSIS --- con atto rogato dal Notaio Silvia Berretti in data 29.12.2004 rep. 826 racc. 278 trascritto a Firenze il 12.1.2005 al part. 1013, e quanto alla quota di $\frac{4}{5}$ per acquisto fattone da --- OMISSIS ---, --- OMISSIS ---, --- OMISSIS ---, --- OMISSIS --- e --- OMISSIS --- con atto rogato dal Notaio Silvia Berretti in data 14.10.2005 rep. 1263 racc. 500 trascritto



a Firenze il 25.10.2005 al part. 30246.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE E CONFINI

TERRENO CON I SOVRASTANTI DUE FABBRICATI IN COSTRUZIONE

Al Catasto Terreni del Comune di Scarperia e San Piero il bene, intestato alla --- OMISSIS ---, è così individuato:

- **Sezione Urbana A "Scarperia", Foglio 15 mappale 263**, seminativo di classe 3^a, superficie mq. 3.530, reddito dominicale € 12,58, reddito agrario € 11,85.

Confini: Strada Vicinale di --- OMISSIS ---, --- OMISSIS ---, --- OMISSIS ---, --- OMISSIS ---, --- OMISSIS ---, --- OMISSIS ---, salvo se altri.

I fabbricati, non ultimati, non risultano inseriti nella mappa catastale e sono pertanto privi di planimetria catastale.

TERRENO AGRICOLO ADIACENTE

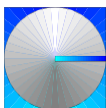
Al Catasto Terreni del Comune di Scarperia e San Piero il bene, intestato alla --- OMISSIS ---, è così individuato:

- **Sezione Urbana A "Scarperia", Foglio 15 mappale 259**, bosco misto di classe 2^a, superficie mq. 1.890, reddito dominicale € 1,37, reddito agrario € 0,29.
- **Sezione Urbana A "Scarperia", Foglio 15 mappale 260**, bosco ceduo di classe 4^a, superficie mq. 1.510, reddito dominicale € 0,31, reddito agrario € 0,23.
- **Sezione Urbana A "Scarperia", Foglio 15 mappale 262**, seminativo arborato di classe 4^a, superficie mq. 1.480, reddito dominicale € 2,60, reddito agrario € 1,91.

Confini: --- OMISSIS ---, --- OMISSIS ---, --- OMISSIS ---, --- OMISSIS ---, salvo se altri.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

La frazione Marcoiano è una piccola località collinare a circa 530 metri sul livello del mare che dista circa 11 km dal capoluogo Scarperia. Sono presenti solo chiesa e cimitero, nessun negozio od ufficio pubblico e nessun mezzo di trasporto pubblico. I principali negozi e servizi più vicini sono posti a circa 6 km nella frazione Galliano.



DESCRIZIONE DEI BENI

Trattasi della piena proprietà di due fabbricati residenziali in corso di costruzione con resede circostante e terreno agricolo posti nel Comune di Scarperia e San Piero in Località Marcoiano s.n.c., per complessive n. 10 unità abitative a schiera del tipo terra-tetto disposte su tre livelli. Al piano seminterrato si trovano i locali autorimessa e cantina, al piano terreno si trovano le zone giorno con soggiorno/cucina, bagni ed area esterna esclusiva, al piano primo si trovano le zone notte con le camere e bagni.

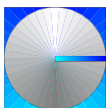
I due fabbricati, contraddistinti dalle lettere "A" (quello lato strada vicinale) e "B" (quello sul retro), sono disposti longitudinalmente rispetto alla strada vicinale di --- OMISSIS --- che congiunge il complesso immobiliare alla Via di Marcoiano, e ciascuno comprende unità abitative con accessi indipendenti.

Gli edifici presentano una struttura portante in cemento armato con tamponamenti formati da doppia parete di blocchi proton con interposto isolante (informazioni assunte dal costruttore e non verificate), copertura a falde inclinate con struttura in legno e manto di tegole alla portoghese, facciata ad intonaco civile tinteggiato. Sono altresì presenti gli infissi esterni in legno con doppio vetro e sportelli in legno. Nel fabbricato "A" era previsto il riscaldamento a pavimento. L'involucro esterno appare quindi concluso e chiuso, mentre l'interno si presenta quasi completamente al grezzo, privo di impianti, massetti, pavimenti e rivestimenti, sanitari, porte ed anche di alcune tramezzature. Alcuni infissi esterni ed alcune parti in legno della copertura iniziano a presentare carenze manutentive. Le sistemazioni esterne devono essere ultimate, con la realizzazione della viabilità interna e delimitazione dei giardini e dei camminamenti.

Di seguito si procede ad indicare le caratteristiche principali di ciascuna unità abitativa (le superfici indicate sono esterne lorde "SEL" rilevate da grafici progettuali e parzialmente verificate sul posto):

A1) composto al piano terreno da soggiorno con cucinotto e bagno per mq. 36 circa, oltre a loggia di mq. 5,5 circa e resede di mq. 55 circa; al piano primo da due camere e bagno per mq. 36 circa, oltre a balcone di mq. 1,5 circa; al piano seminterrato da autorimessa di mq. 36 circa. Da realizzare massetti, impianti, intonaci, infissi interni, pavimenti, rivestimenti, sanitari, ringhiere.

A2) composto al piano terreno da soggiorno, cucina e bagno per mq. 52,5 circa, oltre a terrazza di mq. 8 circa e resede di mq. 45 circa; al piano primo da camera e bagno per mq. 36 circa, al



piano seminterrato da autorimessa con ripostiglio per mq. 52,5 circa. Da realizzare alcuni tramezzi e gradini interni, massetti, impianti, intonaci, infissi interni, pavimenti, rivestimenti, sanitari, ringhiere.

A3) composto al piano terreno da soggiorno, cucina e bagno per mq. 54 circa, oltre a loggia di mq. 7 circa e resede di mq. 25 circa; al piano primo da camera e bagno per mq. 37 circa, oltre a soffitta di mq. 15,5 circa e balcone di mq. 2 circa; al piano seminterrato da autorimessa con ripostigli per mq. 61 circa. Da realizzare massetti, impianti, intonaci, infissi interni, pavimenti, rivestimenti, sanitari, ringhiere.

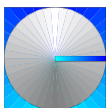
A4) composto al piano terreno da soggiorno, cucina e bagno per mq. 54 circa, oltre a loggia di mq. 7 circa e resede di mq. 67 circa; al piano primo da camera e bagno per mq. 37 circa, oltre a soffitta di mq. 15 circa e balcone di mq. 4 circa; al piano seminterrato da autorimessa con ripostigli per mq. 60 circa. Da realizzare massetti, impianti, intonaci, infissi interni, pavimenti, rivestimenti, sanitari, ringhiere.

A5) composto al piano terreno da soggiorno, cucina, camera, ripostiglio e bagno per mq. 73 circa, oltre a loggia di mq. 5,5 circa e resede di mq. 87 circa; al piano primo da camera e bagno per mq. 34 circa, oltre a balcone di mq. 3,5 circa; al piano seminterrato da autorimessa con ripostigli per mq. 74 circa. Da realizzare alcuni tramezzi e gradini interni, massetti, impianti, intonaci, infissi interni, pavimenti, rivestimenti, sanitari, ringhiere.

B1) composto al piano terreno da soggiorno, cucina, e bagno per mq. 62 circa, oltre a balcone di mq. 3,5 circa e resede di mq. 79 circa; al piano primo da camera e ripostiglio per mq. 33 circa, oltre a soffitta di mq. 17 circa e balcone di mq. 3 circa; al piano seminterrato da autorimessa con ripostiglio per mq. 62 circa. Da realizzare massetti, impianti, intonaci, infissi interni, pavimenti, rivestimenti, sanitari, ringhiere. Sono presenti alcune condutture.

B2) composto al piano terreno da soggiorno, cucina, e bagno per mq. 53 circa, oltre a loggia di mq. 8 circa e resede di mq. 37 circa; al piano primo da camera e bagno per mq. 37 circa, oltre a soffitta di mq. 15 circa; al piano seminterrato da autorimessa con ripostigli per mq. 59 circa. Da realizzare impianti, infissi interni, pavimenti, rivestimenti, sanitari, ringhiere. Sono presenti alcune condutture.

B3) composto al piano terreno da soggiorno, cucina, e bagno per mq. 53 circa, oltre a loggia di mq. 8 circa e resede di mq. 37 circa; al piano primo da camera e bagno per mq. 37 circa, oltre a soffitta di mq. 15 circa; al piano seminterrato da autorimessa con ripostigli per mq. 59 circa.



Da realizzare impianti, infissi interni, pavimenti, rivestimenti, sanitari, ringhiere. Sono presenti alcune condutture.

B4) composto al piano terreno da soggiorno, cucina, e bagno per mq. 53 circa, oltre a loggia di mq. 8 circa e resede di mq. 37 circa; al piano primo da camera e bagno per mq. 37 circa, oltre a soffitta di mq. 15 circa; al piano seminterrato da autorimessa con ripostigli per mq. 59 circa. Da realizzare impianti, massetti, infissi interni ed uno esterno, pavimenti, rivestimenti, sanitari, ringhiere. Sono presenti alcune condutture.

B5) composto al piano terreno da soggiorno con zona cottura e bagno per mq. 36 circa, oltre a resede di mq. 117 circa; al piano primo da camera e bagno per mq. 36 circa, oltre a balcone di mq. 1,5 circa; al piano seminterrato da autorimessa per mq. 42 circa. Da realizzare tramezzatura bagno piano primo, impianti, massetti, intonaci, infissi interni, pavimenti, rivestimenti, sanitari, ringhiere. Sono presenti alcune condutture.

I terreni esterni al resede pertinenziale dei fabbricati consistono principalmente in bosco in forte pendio, di difficile fruibilità ed in stato di abbandono.

DISPONIBILITÀ DEL BENE

Il bene è libero.

ALTRE PRECISAZIONI

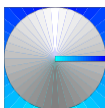
L'immobile ricade nella categoria di immobili per i quali non è possibile usufruire delle agevolazioni prima casa da parte dell'acquirente.

Nel caso della procedura in oggetto non vi sono i presupposti per il riconoscimento del diritto di prelazione di cui al D.lgs. 122/2005.

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

Dalle visure effettuate presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Firenze, con i repertori aggiornati al 11.11.2022, sul bene gravano nel ventennio le seguenti formalità:

- **TRASCRIZIONE DI COMPRAVENDITA DEL 12.1.2005 PART. 1013** a favore della --- OMISSIS --- – S.r.l. contro--- OMISSIS --- e --- OMISSIS ---;



- **TRASCRIZIONE DI ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITÀ DEL 12.1.2005 PART. 1014** a favore di --- OMISSIS --- e --- OMISSIS --- contro --- OMISSIS ---;
- **TRASCRIZIONE DI SUCCESSIONE DEL 24.5.2005 PART. 13834** a favore di --- OMISSIS --- e --- OMISSIS --- contro --- OMISSIS ---;
- **TRASCRIZIONE DI COMPRAVENDITA DEL 25.10.2005 PART. 30246** a favore della --- OMISSIS --- – S.r.l. contro --- OMISSIS --- (o Pietro), --- OMISSIS ---, --- OMISSIS ---, --- OMISSIS --- e --- OMISSIS ---;
- **TRASCRIZIONE DI CONFERIMENTO IN SOCIETÀ DEL 17.6.2013 PART. 11819** a favore della --- OMISSIS --- S.r.l. contro la --- OMISSIS ---;
- **TRASCRIZIONE SENTENZA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE DEL 10.11.2022 PART. 34467** a favore della Massa dei Creditori della Liquidazione Giudiziale della --- OMISSIS --- Srl in Liquidazione contro la --- OMISSIS --- Srl in Liquidazione.

SITUAZIONE URBANISTICA

Sulla base della documentazione fornita dall'ex amministratore unico della società fallita è emerso che la costruzione dei fabbricati è iniziata in forza del Permesso di Costruire n. 2005/202 del 27.10.2005 (Pratica n. 2005/202), successiva DIA n. 224/2009 prot. 14479 del 3.12.2009 per completamento, e altra DIA n. 224/2009 Bis prot. 12729 del 18.11.2010 per Variante in Corso d'Opera alla DIA n. 224/2009. Dopo l'avvenuta interruzione dei lavori, essendo presenti alcune difformità rispetto ai titoli abilitativi, veniva presentato Accertamento di Conformità in Sanatoria con richiesta prot. 17943 del 31.10.2015 (Pratica n. 2015/296) che veniva archiviato positivamente dal Comune di Scarperia e San Piero come CILA a seguito dell'integrazione e del versamento della relativa sanzione inviati con PEC del 29.8.2016.

Pag. 1

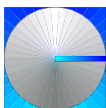
Il bene, per quanto realizzato, risulta sostanzialmente conforme agli elaborati grafici di cui alla CILA in sanatoria citata e quindi liberamente commerciabile.

Sulla base del vigente Regolamento Urbanistico i beni ricadono in parte in zona "Insediamenti recenti" (art. 21 N.T.A.), in parte in "Pianori montani" (art. 9 N.T.A.) e per la restante parte in "Aree boscate" (art. 7 N.T.A.).

VALORE DI MERCATO DEI BENI

La valutazione delle proprietà immobiliari deve essere svolta in funzione di determinati





principi e regole¹¹.

Gli Standard di Valutazione Italiani, come del resto gli altri codici più volte citati, indicano tra questi anche il “principio dell’ordinarietà”¹² ed il “principio dello scopo”¹³.

Il primo si fonda su tre criteri: statistico¹⁴, giuridico¹⁵ ed economico¹⁶.

Quest’ultimo consiste nella verifica del più conveniente e miglior uso (HBU – *Highest and best use*) che il bene presenta nell’uso attuale e negli usi derivanti dalle sue possibili trasformazioni; tale scelta avviene secondo la verifica di quattro vincoli: vincolo tecnico (la trasformazione deve essere tecnicamente realizzabile), vincolo giuridico (la trasformazione deve essere legalmente consentita), vincolo di bilancio (la trasformazione deve essere finanziariamente sostenibile) e vincolo economico (la trasformazione deve essere economicamente conveniente).

Nel caso in esame la verifica dell’HBU non è stata effettuata per i limiti imposti nello svolgimento dell’incarico.

Il metodo del confronto di mercato riconosce che i valori degli immobili sono determinati dal mercato, cioè la differenza di prezzo tra due immobili simili deriva dalla differenza delle caratteristiche che determinano una variazione di prezzo; questo metodo è quindi applicabile quando sono disponibili i dati di confronto (compravendite) ed i prezzi sono influenzati dalle caratteristiche (quantitative e qualitative).

Il metodo finanziario è particolarmente importante per gli immobili acquistati e venduti sulla base delle loro capacità e delle loro caratteristiche di produrre reddito ovviamente nelle situazioni in cui sussistono prove di mercato a supporto dei vari elementi presenti nell’analisi; questo metodo, quindi, è applicabile quando sono disponibili i dati di confronto (redditi, saggi di capitalizzazione, ecc.) ed i beni sono acquistati e venduti sulla base della loro capacità di produrre reddito.

Il metodo dei costi determina il valore di mercato stimando i costi di acquisizione del terreno e di costruzione di un nuovo immobile con pari utilità. Il procedimento a costo si rende molto utile

¹¹ International Valuation Standards (IVS) 2007 – GN.1

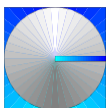
¹² CVI – IV edizione, capitolo 3 punto 2.6;

¹³ CVI – IV edizione, capitolo 3 punto 2.5;

¹⁴ Il valore si pone nella frequenza media delle stime potenzialmente formulabili da più valutatori;

¹⁵ Il valore si basa sulle norme legali;

¹⁶ La stima si basa sul “valore atteso” che tiene conto delle possibili trasformazioni o diverse destinazioni d’uso e della probabilità del loro verificarsi;



nella valutazione del valore di mercato degli immobili speciali e di altri immobili che non sono scambiati di frequente sul mercato a causa della loro unicità che nasce dalla tipologia, dalla ubicazione, dalla dimensione ed altro oppure quando un immobile che, a causa delle condizioni del mercato o di altri fattori, attira relativamente pochi potenziali acquirenti (mercato limitato): infatti, in entrambe le fattispecie (bene speciale e mercato limitato) non è possibile reperire gli elementi di confronto su cui fondare la valutazione.

Nel caso in esame si ritiene opportuno utilizzare il metodo della capitalizzazione finanziaria con analisi del flusso scontato (DCFA) in quanto ci troviamo a dover stimare un immobile oggetto di trasformazione.

Preso atto della reale situazione dei fabbricati, si è poi proceduto a determinare sommariamente i costi per l'ultimazione delle opere che, utilizzando il costo di costruzione determinato con l'applicativo Cresme in €/mq. 854,46, le spese tecniche per progettazione, direzione lavori e collaudi, spese di promozione dell'iniziativa immobiliare, imprevisti ed oneri finanziari in percentuali sul totale.

Per ultimo si è proceduto ad ipotizzare un flusso di cassa delle spese e dei ricavi su un periodo di 4 anni, attualizzando gli importi con un saggio di capitalizzazione determinato mediante analisi delle quotazioni locali nel 3,73%.

Dall'analisi del mercato di zona si ritiene che vista la particolare ubicazione e la tipologia di immobile, non propriamente adeguato al luogo, si ritiene che gli immobili possano essere proposti sul mercato a un prezzo medio di €/mq. 1.500,00.

Applicando pertanto il metodo del DCFA come da allegato prospetto di calcolo, otteniamo che il Valore di Mercato dei fabbricati in corso di costruzione corrisponde ad € 497.000,00, al quale possiamo aggiungere € 2.000,00 relativi al valore della parte boschiva stimato a corpo, e quindi per un **Valore di Mercato Totale di € 499.000,00 (diconsi Euro quattrocentonovantanovemila/00).**

Lorenzana, 25 marzo 2023



Allegati:

- Tabelle di calcolo MCA;
- Documentazione fotografica;
- Visure e planimetrie catastali;
- Copia documentazione urbanistica.



Via Antonio Gramsci, 47 – 56042 Lorenzana (Pi)
Tel/Fax 050662790 – 335/6142552 - Email: gianluca@catarzi.it
c.f. CTR GLC 73R28 E625X - p.i. 01152510499

Valutatore Certificato UNI 11558:2014
ICK/SC002 VIPRO/0288-2018



DETERMINAZIONE VALORE DI MERCATO
TABELLE PER D.C.F.A.
LOTTO 1

ASSUNZIONI		
iniz. Immob.	durata operazione imm. (anni)	3
	n. di scadenze trimestri	9
ricavi	saggio annuo variazione ricavi	1,00%
	s. equivalente trimestrale	0,33%
costi	saggio annuo variazione costi	2,00%
	s. equivalente trimestrale	0,66%
saggio sconto	saggio annuo immobiliare	4,05%
	s. equivalente trimestrale	1,33%

RICAVI (DA DETERMINAZIONE VALORE FINALE)			
Tipologia	mq/mc/n°	€/mq-mc-cd	valori
residenziale	1006	€ 2.100,00	€ 2.112.600,00
balconi	80	€ 460,00	€ 36.800,00
posti auto scoperti	30	€ 8.000,00	€ 240.000,00
			€ -
			€ -
			€ -
			€ -
			€ -
			€ -
TOTALE RICAVI			€ 2.389.400,00

COSTI				
tipol. costi	STRUTTURA	sup/vol/corpo	costo mq/mc/corpo	totale costi
opere preliminari				€ -
	TOTALE OPERE PRELIMINARI			€ -
costo costruzione	residenziale	1006	€ 1.400,00	€ 1.408.400,00
	parcheggi	970	€ 50,00	€ 48.500,00
	verde pubblico	3935	€ 35,00	€ 137.725,00
				€ -
				€ -
				€ -
TOTALE Cc				€ 1.594.625,00
spese tecniche	percentuale su c.c.	10%	€ 1.594.625,00	€ 159.462,50
oneri comunali	Urbanizz. Primaria (scomputata)	0	€ 14,710	€ -
	Urbanizz. Secondaria	3018	€ 60,220	€ 181.743,96
	Costo costruzione	3018	€ 18,191	€ 54.899,83
TOTALE Oc				€ 236.643,79
altri costi	marketing	1,0%	€ 1.990.731,29	€ 19.907,31
	imprevisti	1,0%	€ 1.990.731,29	€ 19.907,31
	oneri finanziari e altri oneri	2,0%	€ 1.990.731,29	€ 39.814,63
SOMMA COSTO TOTALE INTERVENTO (Ct)				€ 2.070.360,55

RIPARTIZIONE SULL'ORIZZONTE TEMPORALE						
COSTI						RICAVI
quadrimestri	sp. tecniche	oneri+altri costi	opere prelimin.	c. costruzioni	FLUSSO COSTI	FLUSSO RICAVI
0	€ 7.973,13	€ -	€ -	€ -	€ 7.973,13	€ -
1	€ 7.973,13	€ 236.643,79	€ -	€ -	€ 244.616,92	€ -
2	€ 26.470,78	€ 19.907,31	€ -	€ 287.032,50	€ 333.410,59	€ -
3	€ 10.524,53	€ -	€ -	€ 287.032,50	€ 297.557,03	€ -
4	€ 23.281,53	€ 23.888,78	€ -	€ 287.032,50	€ 334.202,80	€ -
5	€ 34.443,90	€ 3.981,46	€ -	€ 287.032,50	€ 325.457,86	€ 238.940,00
6	€ 48.795,53	€ 23.888,78	€ -	€ 446.495,00	€ 519.179,30	€ 298.675,00
7	€ -	€ 3.981,46	€ -	€ -	€ 3.981,46	€ 657.085,00
8	€ -	€ 3.981,46	€ -	€ -	€ 3.981,46	€ 776.555,00
9	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 418.145,00
10	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
11	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
12	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
13	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
14	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
15	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
16	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
verifica su totali	€ 159.462,50	€ 316.273,05	€ -	€ 1.594.625,00	€ 2.070.360,55	€ 2.389.400,00

Flusso di cassa dei costi di costruzione CT e ricavi vendite R nel periodo di tempo "0-m"					
Annol/Perio	quac	flusso costi	flusso ricavi	equity	equity attualizzato
1/1	0	€ -7.973,13	€ -	€ -7.973,13	€ -7.973,13
1/2	1	€ -246.236,95	€ -	€ -246.236,95	€ -242.999,77
1/3	2	€ -337.841,37	€ -	€ -337.841,37	€ -329.016,83
2/1	3	€ -303.508,17	€ -	€ -303.508,17	€ -291.694,54
2/2	4	€ -343.144,45	€ -	€ -343.144,45	€ -325.452,44
2/3	5	€ -336.378,62	€ 242.935,59	€ -93.443,03	€ -87.460,13
3/1	6	€ -540.154,14	€ 304.678,37	€ -235.475,78	€ -217.501,41
3/2	7	€ -4.169,75	€ 672.519,31	€ 668.349,56	€ 609.217,17
3/3	8	€ -4.197,36	€ 797.436,08	€ 793.238,72	€ 713.550,99
4/1	9	€ -	€ 430.815,21	€ 430.815,21	€ 382.441,29
4/2	10	€ -	€ -	€ -	€ -
4/3	11	€ -	€ -	€ -	€ -
5/1	12	€ -	€ -	€ -	€ -
5/2	13	€ -	€ -	€ -	€ -
5/3	14	€ -	€ -	€ -	€ -
6/1	15	€ -	€ -	€ -	€ -
6/2	16	€ -	€ -	€ -	€ -
totali		€ -2.123.603,94	€ 2.448.384,57	€ 324.780,63	€ 203.111,23

DETERMINAZIONE SAGGIO DI ATTUALIZZAZIONE IMMOBILIARE		
Dati OMI	prezzo minimo	€ 1.500,00
	prezzo massimo	€ 2.200,00
	locazione minima	€ 4,90
	locazione massima	€ 7,30
	saggio medio OMI	3,957%
Dati BORSINO IMMOBILIARE	prezzo medio	€ 1.511,00
	locazione media	€ 5,08
	saggio medio B.I.	4,03%
Saggio medio di Capitalizzazione		4,00%

V.A.N. immobile (arrotond.)	€ 203.000,00
% prop. Comparto	68,89%
	140.000,00 €

DETERMINAZIONE VALORE DI MERCATO
TABELLE PER D.C.F.A.
LOTTO 2

ASSUNZIONI		
iniz. Immob.	durata operazione imm. (anni)	4
	n. di scadenze trimestrali	12
ricavi	saggio annuo variazione ricavi	0,00%
	s. equivalente trimestrale	0,00%
costi	saggio annuo variazione costi	2,00%
	s. equivalente trimestrale	0,66%
saggio sconto	saggio annuo immobiliare	3,73%
	s. equivalente trimestrale	1,23%

RICAVI (DA DETERMINAZIONE VALORE FINALE)			
Tipologia	mq/mc/n°	€/mq-mc-cd	valori
residenziale*	826,5	€ 1.500,00	€ 1.239.750,00
balconi/logge	72,5	€ 450,00	€ 32.625,00
autorimesse	564,5	€ 750,00	€ 423.375,00
soffitte	92,5	€ 600,00	€ 55.500,00
resede	586	€ 150,00	€ 87.900,00
			€ -
			€ -
			€ -
TOTALE RICAVI			€ 1.839.150,00

*il vano scale interno è computato una sola volta

COSTI				
tipol. costi	STRUTTURA	sup/vol/corpo	costo mq/mc/corpo	totale costi
opere preliminari	Ripristini parti ammalorate	1	€ 50.000,00	€ 50.000,00
	Sistemazioni esterne	1	€ 50.000,00	€ 50.000,00
TOTALE OPERE PRELIMINARI				€ 100.000,00
costo costruzione	superficie parametrica	1226,1	€ 854,46	€ 1.047.653,41
				€ -
				€ -
				€ -
				€ -
				€ -
TOTALE Cc				€ 1.047.653,41
spese tecniche	percentuale su c.c.	10%	€ 1.047.653,41	€ 104.765,34
oneri comunali	Urbanizz. Primaria (scomputata)		€ -	€ -
	Urbanizz. Secondaria			€ -
	Costo costruzione			€ -
TOTALE Oc				€ -
altri costi	marketing	1,0%	€ 1.152.418,75	€ 11.524,19
	imprevisti	1,0%	€ 1.152.418,75	€ 11.524,19
	oneri finanziari e altri oneri	2,0%	€ 1.152.418,75	€ 23.048,37
SOMMA COSTO TOTALE INTERVENTO (Ct)				€ 1.298.515,50

RIPARTIZIONE SULL'ORIZZONTE TEMPORALE						
COSTI						RICAVI
quadrimestri	sp. tecniche	oneri+altri costi	opere prelimin.	c. costruzioni	FLUSSO COSTI	FLUSSO RICAVI
0	€ 9.009,82	€ -	€ -	€ -	€ 9.009,82	€ -
1	€ 9.009,82	€ 11.524,19	€ -	€ 235.722,02	€ 256.256,02	€ -
2	€ 9.009,82	€ -	€ -	€ 235.722,02	€ 244.731,84	€ -
3	€ 9.009,82	€ 13.444,89	€ -	€ 235.722,02	€ 258.176,72	€ -
4	€ 12.152,78	€ 1.920,70	€ -	€ 235.722,02	€ 249.795,49	€ -
5	€ 40.858,48	€ 1.920,70	€ -	€ 104.765,34	€ 147.544,52	€ 183.915,00
6	€ -	€ 13.444,89	€ -	€ -	€ 13.444,89	€ 229.893,75
7	€ -	€ 1.920,70	€ -	€ -	€ 1.920,70	€ 229.893,75
8	€ -	€ 1.920,70	€ -	€ -	€ 1.920,70	€ 275.872,50
9	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 275.872,50
10	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 321.851,25
11	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 321.851,25
12	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
13	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
14	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
15	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
16	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
verifica su totali	€ 89.050,54	€ 46.096,75	€ -	€ 1.047.653,41	€ 1.182.800,70	€ 1.839.150,00

Flusso di cassa dei costi di costruzione CT e ricavi vendite R nel periodo di tempo "0-m"					
Annol/Perio	quac	flusso costi	flusso ricavi	equity	equity attualizzato
1/1	0	€ -9.009,82	€ -	€ 9.009,82	€ 9.009,82
1/2	1	€ -257.953,13	€ -	€ 257.953,13	€ 254.825,84
1/3	2	€ -247.984,15	€ -	€ 247.984,15	€ 242.007,73
2/1	3	€ -263.340,26	€ -	€ 263.340,26	€ 253.878,10
2/2	4	€ -256.478,81	€ -	€ 256.478,81	€ 244.265,50
2/3	5	€ -152.495,39	€ 183.915,00	€ 31.419,61	€ 29.560,66
3/1	6	€ -13.988,06	€ 229.893,75	€ 215.905,69	€ 200.668,89
3/2	7	€ -2.011,53	€ 229.893,75	€ 227.882,22	€ 209.232,47
3/3	8	€ -2.024,85	€ 275.872,50	€ 273.847,65	€ 248.387,83
4/1	9	€ -	€ 275.872,50	€ 275.872,50	€ 247.190,83
4/2	10	€ -	€ 321.851,25	€ 321.851,25	€ 284.893,02
4/3	11	€ -	€ 321.851,25	€ 321.851,25	€ 281.439,12
5/1	12	€ -	€ -	€ -	€ -
5/2	13	€ -	€ -	€ -	€ -
5/3	14	€ -	€ -	€ -	€ -
6/1	15	€ -	€ -	€ -	€ -
6/2	16	€ -	€ -	€ -	€ -
totali		€ -1.205.285,99	€ 1.839.150,00	€ 633.864,01	€ 497.385,83

DETERMINAZIONE SAGGIO DI ATTUALIZZAZIONE IMMOBILIARE		
Dati OMI	prezzo minimo	€ 1.550,00
	prezzo massimo	€ 2.300,00
	locazione minima	€ 4,80
	locazione massima	€ 7,00
	saggio medio OMI	3,678%
Dati BORSINO IMMOBILIARE	prezzo medio	€ 1.662,00
	locazione media	€ 5,23
	saggio medio B.I.	3,78%
Saggio medio di Capitalizzazione		3,73%

V.A.N. immobile (arrotond.)	€ 497.000,00
-----------------------------	--------------

TRIBUNALE CIVILE E PENALE

DI FIRENZE

Ufficio Fallimentare

* * * * *

**LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE: “--- OMISSIS ---”, con sede in VICCHIO
(FI)**

sentenza n. 187/2022 del 06/10/2022.

* * * * *

OGGETTO DELL'ISTANZA: Nomina esperto nella procedura di liquidazione
giudiziale della società --- OMISSIS --- S.r.l. in liquidazione ex art. 216 comma 1
CCI

* * * * *

Illustrissimo Signor Giudice Delegato,

Il sottoscritto Dott. Gianpaolo Taverna, con studio corrente a Firenze in Via
degli Artisti n. 8/c, nominato Curatore della procedura in oggetto, *notificato in
data 07/10/2022 a mezzo pec*,

PREMESSO

-. di aver preso contatto con il liquidatore della società Dott. Gian Pietro
Castaldi nominato ex art. 2487 C.C. con provvedimento del Tribunale di Firenze
il quale ha riferito allo scrivente che la società ha dei beni immobili e
precisamente:

- 1) complesso edilizio in corso di costruzione ubicato nel Comune di Scarperia e
San Piero Fraz. Marcoiano loc. --- OMISSIS ---, consistente in 2 edifici a schiera
per complessivi n. 10 unità abitative previste;
- 2) aree in Comune di Vicchio fra le quali sono compresi appezzamenti di
terreno edificabile ai sensi del vigente P.O..

Tanto premesso



Si rende necessario ed urgente nominare un esperto affinché provveda:

- a) in primo luogo ad accertare se i cantieri mantengono gli standard di sicurezza previsti dalla legge;
- b) in denegata ipotesi effettui un preventivo di spesa per il ripristino della sicurezza;
- c) effettui la trascrizione della sentenza di liquidazione giudiziale sugli immobili e terreni acquisti alla liquidazione giudiziale;
- d) effettui la perizia estimativa con suddivisione in lotti affinché questa procedura valuti le modalità di una celere alienazione dei medesimi beni immobili.

All'uopo fa presente che vista l'urgenza lo scrivente Curatore si è permesso di interpellare un CTU già noto al Tribunale Fallimentare al fine di chiederne la disponibilità e l'urgenza ad effettuare quanto sopra indicato.

Che l'esperto interpellato dal sottoscritto è il Geom. Gianluca Catarzi.

Con la presente si chiede

Che la S.V. Ill.ma voglia nominare un esperto per gli adempimenti di cui sopra.

Con perfetta osservanza.

Firenze lì, 12 ottobre 2022

IL Curatore

(Dott. Gianpaolo Taverna)

