

+TRIBUNALE DI FIRENZE
Sez. 3^a Civile – Fallimenti

§

Liquidazione del Concordato Preventivo 61/2014
Società [REDACTED]

§

Ill.mo Sig. G. D. dott. R. Selvarolo

I sottoscritti dott. ing. Stefano Morelli e dott. arch. Enzo Cancellieri, nominati nella procedura emarginata con provvedimento 31.07.2015, in riferimento alla **RELAZIONE di stima aggiornata** datata 14.10.2016 (giurata in data 21.10.2016 Cron. 8222/16), presentano la **RELAZIONE integrativa** che segue, a fronte di una diversa qualifica e conseguente valutazione di alcuni beni che vengono offerti alla Liquidazione del Concordato

RELAZIONE
integrativa della RELAZIONE di stima aggiornata
comprensiva di ADDENDA ed ERRATA CORRIGE

GENERALITA'

Riguardo agli *immobili finiti liberi* si aggiungono 8 posti auto all'aperto i quali, dopo un esame approfondito della specifica Convenzione con il Comune di Firenze, sebbene ubicati nel lotto dell'edificio destinato ad affitti convenzionati e nelle Relazioni precedenti in detto lotto compresi e valutati, sono invece da considerarsi in vendita *libera* poiché esuberanti rispetto al numero di dotazione strettamente necessario e perciò convenzionato unitamente agli appartamenti in affitto. Tale aggiunta –sinteticamente- è la seguente :

- Firenze, via A. Arnoldi 6/A : 8 posti auto

Detti 8 posti auto vengono conseguentemente tolti dai seguenti *immobili finiti in affitto*, dove inoltre i posti auto vengono più specificatamente ripartiti tra affitto permanente e affitto temporaneo :

- Firenze, via A. Arnoldi 6/A2-6/A3: complesso immobiliare costituito da 23 appartamenti con cantina, 12 box auto, 22 posti auto
- Firenze, via A. Arnoldi 6/A5-6/A6-6/A7: 3 appartamenti con cantina in *affitto temporaneo*

che divengono pertanto :

- Firenze, via A. Arnoldi 6/A2-6/A3: complesso immobiliare costituito da 23 appartamenti con cantina, 12 box auto, 11 posti auto
- Firenze, via A. Arnoldi 6/A5-6/A6-6/A7: 3 appartamenti con cantina e posto auto in *affitto temporaneo*

DESCRIZIONE – VALUTAZIONE

3.1.7.7 Firenze, via A. Arnaldi, 6/A : n°8 posti auto

Questi posti auto all'aperto, pur compresi nel lotto dell'edificio destinato ad affitti convenzionati (cfr. paragrafo 3.2.4 della citata Relazione di stima aggiornata), nel resede retrostante il fabbricato, sono da considerarsi –come detto- in vendita libera poiché esuberanti rispetto al numero strettamente necessario, per Convenzione, per la dotazione degli appartamenti in affitto.

Si tratta di due blocchi di 4 posti auto ciascuno, localizzati alla fine del resede al quale si accede tramite un varco dotato di barriera automatica. Uno dei blocchi si trova in adiacenza alle terrazze del piano terreno del fabbricato; e l'altro in adiacenza al confine del lotto. Il lotto in adiacenza al fabbricato è pavimentato in parte in battuto di cemento e in parte in pavimentazione drenante realizzata con elementi tipo pratopark intasati con ghiaia; mentre il lotto adiacente al confine del resede è tutto pavimentato con elementi tipo pratopark intasati con ghiaia.



Individuazione catastale

Al Catasto Fabbricati del Comune di Firenze i suddetti 8 posti auto liberi sono così rappresentati:

n°	descrizione	f.m.	part.	sub.	categ.	classe	consist.		rendita €
1	Posto auto	91	957	42	C/6	2	m ²	18,0	64,14
2	Posto auto	91	957	43	C/6	2	m ²	14,0	49,89
3	Posto auto	91	957	44	C/6	2	m ²	14,0	49,89
4	Posto auto	91	957	45	C/6	2	m ²	14,0	49,89
5	Posto auto	91	957	54	C/6	2	m ²	13,0	46,33
6	Posto auto	91	957	55	C/6	2	m ²	13,0	46,33
7	Posto auto	91	957	56	C/6	2	m ²	13,0	46,33
8	Posto auto	91	957	57	C/6	2	m ²	13,0	46,33

Tale rappresentazione viene conseguentemente eliminata in quella relativa agli immobili in affitto di Via Arnoldi (paragrafo 3.2.4. della RELAZIONE di stima aggiornata) che pertanto diviene la seguente :

n°	f.m.	part.	sub.	categ.	classe	consist.		rendita €
1	91	957	24	C/6	5	m ²	12	68,79
2	91	957	25	C/6	5	m ²	11	63,06
3	91	957	26	C/6	6	m ²	17	114,14
4	91	957	27	C/6	5	m ²	11	63,06
5	91	957	28	C/6	5	m ²	11	56,81
6	91	957	29	C/6	6	m ²	18	120,85
7	91	957	30	C/6	6	m ²	18	120,85
8	91	957	31	C/6	6	m ²	18	120,85
9	91	957	32	C/6	6	m ²	18	120,85
10	91	957	33	C/6	5	m ²	11	63,06
11	91	957	34	C/6	5	m ²	11	63,06
12	91	957	35	C/6	6	m ²	16	107,42
13	91	957	46	C/6	2	m ²	14	49,89
14	91	957	47	C/6	2	m ²	14	49,89
15	91	957	48	C/6	2	m ²	14	49,89
16	91	957	49	C/6	2	m ²	14	49,89



17	91	957	50	C/6	2	m ²	14	49,89
18	91	957	51	C/6	2	m ²	14	49,89
19	91	957	52	C/6	2	m ²	13	46,33
20	91	957	53	C/6	2	m ²	14	49,89
21	91	957	58	C/6	2	m ²	13	46,33
22	91	957	59	C/6	2	m ²	18	64,14
23	91	957	60	C/6	2	m ²	13	46,33
24	91	957	61	C/6	2	m ²	13	46,33
25	91	957	62	C/6	2	m ²	13	46,33
26	91	957	63	C/6	2	m ²	18	64,14

Si precisa inoltre che i posti auto relativi ai 3 alloggi in affitto temporaneo sono quelli di cui ai subalterni 51, 52 e 53.

Valutazione

La valutazione offerta degli 8 posti auto liberi è riportata nella tabella che segue:

<i>n°</i>	<i>sub.</i>	<i>valutazione</i> €
1	42	10.000,00
2	43	8.000,00
3	44	8.000,00
4	45	8.000,00
5	54	8.000,00
6	55	8.000,00
7	56	8.000,00
8	57	8.000,00
Totale		66.000,00



ADDENDA

Relativamente ai paragrafi 3.1.4.2, 3.1.4.3, 3.1.5 (limitatamente alla villetta di cui al sub. 7), 3.1.7.4 nei quali viene segnalata l'esistenza di preliminari di acquisto, si precisa che gli immobili oggetto di detti preliminari risultavano occupati. Si rimette alla Procedura la determinazione riguardo all'opponibilità di tali titoli.

Relativamente al paragrafo 3.1.5 si precisa che i 2 posti auto dei quali gode ciascuna villetta vengono assegnati in uso pro-tempore nel Regolamento condominiale. Essi insistono sulla strada di accesso comune alle villette identificata catastalmente dal sub. 8 quale bene comune non censibile ai subalterni da 1 a 7.

ERRATA CORRIGE

Il paragrafo 3.3.5. è così integralmente sostituito :

3.3.5 SANTA TERESA DI GALLURA, LOCALITÀ RUONI ALTA

Si tratta attualmente di diritti edificatori a destinazione ricettiva su di un lotto facente parte del Piano di Lottizzazione denominato "F4.8 Ruoni Alta" approvato con Delibera n° 14 del 22.02.2005 del Consiglio Comunale di Santa Teresa di Gallura e convenzionata ai rogiti del Segretario Generale del Comune in data 22.11.2005 Rep. n° 1115; diritti così come indicati nell' ATTO DI RICOGNIZIONE DEI DIRITTI EDIFICATORI E RICOMPOSIZIONE FONDIARIA E REGOLAMENTAZIONE DEGLI OBBLIGHI A SEGUITO DI REDISTRIBUZIONE - DI AREE TRA CO-LOTTIZZANTI ADERENTI AL "CONSORZIO RUONI ALTA-OPERE" NELL'AMBITO DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE DENOMINATO " F4.8 RUONI ALTA" IN COMUNE DI SANTA TERESA DI GALLURA (OLBIA-TEMPIO), atto in data 12 ottobre 2006 ai rogiti del Notaio Giuseppe Marcello Mariani di Scandicci, Rep. n° 31.028 Fasc. n° 11.600 registrato a Firenze il 23 ottobre 2006 al n° 2670.

Tali diritti sono quantificati in detto atto nella quota complessiva di mc. 1.770 (mc. 1.387 attribuiti alla Soc. [REDACTED] e mc. 383 attribuiti alla [REDACTED]) a destinazione ricettiva da realizzarsi nel lotto contraddistinto con il n°154, nel quale sono concentrati i diritti edificatori a destinazione ricettiva di molteplici soggetti.

Al Catasto Terreni del Comune di Santa Teresa di Gallura detto lotto n° 154 risulta indicativamente individuato nel Foglio di mappa 9 dalle particelle 1025-1111-1113-1116-1118-1146-1564(porzione)-1568(porzione)-1575(porzione)-1640-1801-1802.

Valutazione

Per questo compendio vi sono due contratti preliminari di compravendita non trascritti e precisamente :

- in data 18 novembre 2009 tra la [REDACTED] promittente venditrice e l' [REDACTED]. promittente acquirente relativamente ai diritti edificatori a destinazione ricettiva per una volumetria di mc. 1.387 al prezzo convenuto di Euro 70.000,00 integralmente corrisposto;
- in data 19 febbraio 2010 tra [REDACTED]. promittente venditrice e l' [REDACTED]. promittente acquirente relativamente ai diritti edificatori a destinazione ricettiva per una volumetria di mc. 383 al prezzo convenuto di Euro 20.000,00 integralmente corrisposto.

Si rimette alla Procedura la determinazione riguardo all'opponibilità di tali titoli.
Valutazione : Euro **90.000,00**



CONCLUSIONI

Di seguito si riporta il prospetto sintetico riepilogativo dei valori aggiornato, nel quale resta inalterato il valore attribuito alla porzione del complesso di Via A. Arnoldi in affitto (3.2.4), in quanto la valutazione è stata effettuata in blocco.

<i>immobili finiti liberi</i>			
3.1.1	Sesto Fiorentino	via Savonarola	2.000,00
3.1.2	Firenze	via G. P. Orsini	2.000,00
3.1.3	Sesto Fiorentino	via del Termine	280.000,00
3.1.4.1	Vaglia	Fontebuona app. lotto 1	185.000,00
3.1.4.2	Vaglia	Fontebuona app. lotto 3	370.000,00
3.1.4.3	Vaglia	Fontebuona app. lotto 5	138.000,00
3.1.5	Greve in Chianti	S Cristina villetta sub. 2	360.000,00
	Greve in Chianti	S Cristina villetta sub. 3	360.000,00
	Greve in Chianti	S Cristina villetta sub. 4	360.000,00
	Greve in Chianti	S Cristina villetta sub. 6	360.000,00
	Greve in Chianti	S Cristina villetta sub. 7	500.000,00
3.1.6	Bagno a Ripoli	Vallina	180.000,00
3.1.7.1	Firenze	Via Arnoldi app. sub. 7	172.000,00
3.1.7.2	Firenze	Via Arnoldi app. sub. 6.	110.000,00
3.1.7.3	Firenze	Via Arnoldi app. Cappelletti	198.000,00
3.1.7.4	Firenze	Via Arnoldi box. Vignolini	35.000,00
3.1.7.5	Firenze	Via Arnoldi box e posti auto	240.000,00
3.1.7.6	Firenze	Via Arnoldi cantine	22.000,00
3.1.7.7	Firenze	Via Arnoldi posti auto all'aperto	66.000,00
3.1.8.1	Firenze	Via delle Panche, Uffici	1.140.000,00
3.1.8.2	Firenze	Via delle Panche, Box auto	220.000,00
3.1.8.3	Firenze	Via delle Panche, Posti auto-moto	190.000,00
3.1.9	Firenze	Via Nino Oxilia	1.000,00
			5.491.000,00

<i>immobili finiti in affitto</i>			
3.2.1	Firenze	Via di Scandicci	2.100.000,00
3.2.2	Firenze	via Tolentino 23- Quarto 20	4.600.000,00
3.2.3	Firenze	via Tolentino 92	6.300.000,00
3.2.4	Firenze	Via Arnoldi (temporanea)	390.000,00
	Firenze	Via Arnoldi (permanente)	2.600.000,00
Totale			15.990.000,00

<i>aree</i>			
3.3.1	Firenze	via Pisana	200.000,00
3.3.2	Firenze	viale Nenni	1.400.000,00
3.3.3.1	Vaglia	Fontebuona lotto 2	400.000,00
3.3.3.2	Vaglia	Fontebuona lotto 5	460.000,00
3.3.3.3	Vaglia	Fontebuona lotto 6	120.000,00
3.3.4	Greve in Chianti	via Jacopo da Strada	700.000,00
3.3.5	S. Teresa Gallura	Ruoni Alta	90.000,00
Totale			3.370.000,00

<i>cantiere</i>			
3.4	Greve in Chianti	via Ferrero	4.000.000,00

per un totale di € **28.851.000,00**.

In fede

Dott. Ing. Stefano Morelli



Dott. Arch. Enzo Cancellieri



Firenze 4 dicembre 2017



TRIBUNALE ORDINARIO DI FIRENZE

6.267/17

Verbale di asseverazione di perizia

In data 15/12/2017 nella Cancelleria del Tribunale Ordinario di Firenze, avanti al sottoscritto Funzionario, sono personalmente comparsi

il Signor dott. inf. STEFANO MORELLI

la Signora _____

identificato con documento CARTA IDENTITÀ n° AX 6290020 rilasciato da COMUNE DI FIRENZE il 6.6.2016

e

il Signor dott. arch. ENZO CANCELLIERI

la Signora _____

identificato con documento CARTA IDENTITÀ n° AY 6408799 rilasciato da COMUNE DI FIRENZE il 7.12.2017

Ammonit[!] ai sensi dell'art. 193 c.p.c. e dell'art. 483 c.p. il/la componente presta il giuramento ripetendo le parole: "giuro di aver bene e fedelmente proceduto alle operazioni e di non aver avuto altro scopo che quello di far conoscere la verità".

Si raccoglie il presente giuramento di perizia stragiudiziale per gli usi consentiti dalla legge.

Letto, confermato e sottoscritto

I PERITI



IL FUNZIONARIO

FUNZIONARIO GIUDIZIARIO
Dott. EMANUELE DI GIROLAMO

Nota Bene:

L'Ufficio non assume alcuna responsabilità per quanto riguarda il contenuto della perizia asseverata con il giuramento di cui sopra.