



Il giorno 22.10.2012 sempre alla presenza del sig. [REDACTED] sono proseguite le operazioni di valutazione dei beni immobili situati in Collesalvetti (LI), località Guasticce Via delle Colline (Interporto Amerigo Vespucci).

Il giorno 25.10.2012 sempre alla presenza del sig. [REDACTED] sono proseguite le operazioni di valutazione dei beni immobili situati in Conselice (RA).

Il giorno 26.10.2012 sempre alla presenza del sig. [REDACTED] sono proseguite le operazioni di valutazione dei beni immobili situati in Castiglione della Pescaia (GR), Viale Mascagni n.3.

Nel corso dei sopralluoghi si prendeva visione completa e dettagliata degli immobili, rendendo documentazione fotografica e verificando la rispondenza degli elaborati grafici catastali in possesso rispetto allo stato dei luoghi.

**3. Divisione in lotti, descrizione dei beni, identificazione catastale, ipotecaria e urbanistica.**

Per maggiore chiarezza successivamente si elencano le descrizioni degli immobili in

Lotti separati. Assegnazione dei lotti:

	RIEPILOGO IMMOBILI
Lotto 1	COLLESALVETTI (LI), Capannone Industriale
Lotto 2	2a - CASTIGLIONE della PESCAIA (GR), Villetta bifamiliare situata al Piano Terreno
	2b - CASTIGLIONE della PESCAIA (GR), Villetta bifamiliare situata al Piano Seminterrato
Lotto 3	CONSELICE (RA), Civile Abitazione
Lotto 4	CONSELICE (RA), Terreni Agricoli
Lotto 5	FIRENZE (FI), Garage

### 3.1 LOTTO 1, immobile in Collesalveti (LI), Capannone Industriale

Trattasi di capannone industriale posto in testa a più ampio fabbricato costituito da sette moduli, indentificato più avanti per semplicità come Modulo 1. Il Modulo 1 risulta adiacente e comunicante con i Moduli 2 e 3 attualmente utilizzati dalla [REDACTED]. Il Modulo 1, realizzato nel 1998, si presenta in buone condizioni di conservazione e ad una prima visione non presenta vizi strutturali visibili. La struttura portante è costituita da un telaio di travi e pilastri in profilati di acciaio, così come la struttura di copertura a falde realizzata con capriate in metallo con manto di copertura in pannelli sandwich, come le tamponature interne, mentre il rivestimento esterno è in pannelli grecati di alluminio. I divisori interni sono in cartongesso rasato e tinteggiato, mentre i servizi igienici sono rivestiti in ceramica. I serramenti quali finestre e porte sono in pvc con vetrocamera, portoni a saracinesca e baie di carico complete di pedane elettroidrauliche.

La superficie complessiva del Modulo 1 è di circa 1.500 mq con un'altezza media di circa 10,00 mt.

#### Identificazione Catastale

Catastalmente dette unità risulta identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Collesalveti nel foglio n.12, particella n.77, subalterno n.622, categoria speciale D/7, rendita € 16.064,00.

#### Ispezioni Ipotecarie

Dall'analisi della trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli è emerso che risultano diverse ipoteche in carico alla società;

#### Iscrizioni Conservatoria di Livorno

1.Reg. Part. n. 82 del 09.01.2008

A favore: [REDACTED] p.a., con s. [REDACTED]

Contro : [REDACTED]

Risultante da: ipoteca volontaria, concessione a garanzia di finanziamento;

Relativamente a : Il bene oggetto di stima posto nel Comune di Collesalveti, Località

Guasticce;

Domicilio ipotecario eletto : [REDACTED]

2.Reg. Part. n. 4341 del 15.10.2010

A favore : [REDACTED]

Contro : [REDACTED]

Risultante da: ipoteca volontaria, concessione a garanzia di finanziamento;

Relativamente a : Il bene oggetto di stima posto nel Comune di Collesalveti, Località

Guasticce;

Domicilio ipotecario eletto [REDACTED]

3.Reg. Part. n. 4342 del 15.10.2010

A favore : [REDACTED]

Contro : [REDACTED]

Risultante da: ipoteca volontaria, concessione a garanzia di finanziamento;

Relativamente a : Il bene oggetto di stima posto nel Comune di Collesalveti, Località

Guasticca.

Domicilio ipotecario eletto [REDACTED]

4.Reg. Part. n. 4343 del 15.10.2010

A favore : [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Risultante da: ipoteca volontaria, concessione a garanzia di finanziamento;

Relativamente a : Il bene oggetto di stima posto nel Comune di Collesalveti, Località

Guasticce;

Domicilio ipotecario eletto : [REDACTED]

**5.Reg. Part. n. 4344 del 15.10.2010**

A favore : [REDACTED]

Contro : [REDACTED]

Risultante da: Ipoteca volontaria, concessione a garanzia di finanziamento;

Relativamente a : Il bene oggetto di stima posto nel Comune di Collesalveti, Località

Guasticce;

Domicilio ipotecario eletto : [REDACTED]

**6.Reg. Part. n. 4345 del 15.10.2010**

A favore : [REDACTED]

Contro : [REDACTED]

Risultante da: Ipoteca volontaria, concessione a garanzia di finanziamento;

Relativamente a : Il bene oggetto di stima posto nel Comune di Collesalveti, Località

Guasticce;

Domicilio ipotecario eletto : [REDACTED]

**7.Reg. Part. n. 4346 del 15.10.2010**

A favore : [REDACTED]

Contro : [REDACTED]

Risultante da: Ipoteca volontaria, concessione a garanzia di finanziamento;

Relativamente a : Il bene oggetto di stima posto nel Comune di Collesalveti, Località

Guasticce;

Domicilio ipotecario eletto : [REDACTED]

8.Reg. Part. n. 4347 del 15.10.2010

A favore :

Contro :

Risultante da: Ipoteca volontaria, concessione a garanzia di finanziamento;

Relativamente a : Il bene oggetto di stima posto nel Comune di Collesalveti, Località

Guasticce;

Domicilio ipotecario eletto :

#### Situazione Urbanistica

Secondo quanto emerso dagli accertamenti svolti al Comune di Collesalveti si rileva che le pratiche edilizie non risultano più in possesso dello stesso Comune ma in carico alla Guardia di Finanza di Livorno che ha sequestrato diverse pratiche dell'intero comparto dell'Interporto Amerigo Vespucci.

In data 11.11.2013 il sottoscritto stimatore alla presenza anche del funzionario del Comune ha eseguito gli accertamenti dai quali è emerso quanto segue elencati in ordine cronologico:

- Concessione Edilizia n.64 del 27.07.1998, per la costruzione dell'intero immobile del quale l'unità oggetto di stima è parte integrante;
- Certificazione di Abitabilità prot.n.22711 del 14.11.2000;
- Denuncia di Inizio Attività Edilizia pratica n.197/07 del 28.02.2007, per l'installazione di alcune celle frigo sia nel modulo oggetto di stima che nei due moduli adiacenti;
- Denuncia di Inizio Attività Edilizia pratica n.483/08 del 04.12.2008, con fine lavori del 11.12.2008 prot.n.21537, per il frazionamento e dell'intero immobile in 7 unità immobiliari distinte;

Dall'analisi delle pratiche sopra elencate non risulta presente in alcun elaborato il collegamento che attualmente esiste tra il modulo oggetto di stima ed i moduli comunicanti e adiacenti, pertanto si tratta di una difformità rispetto allo stato ultimo licenziato.



Dalla verifica effettuata con i funzionari del Comune di Collesalvetti, dall'analisi del Piano Strutturale e dei Regolamenti, la difformità sopra elencata è sanabile con una domanda di Sanatoria Edilizia, senza pagamento di oneri concessori con il pagamento dei diritti di abuso per l'opera effettuata senza licenza.

### **3.2 LOTTO 2a, immobile in Castiglione della Pescaia (GR), Civile Abitazione P.T.**

Trattasi di Villa indipendente divisa in due unità immobiliari sviluppate su livelli diversi, piano terreno e seminterrato, con ampio resede di pertinenza a circa 90 metri dal mare.

Realizzato nel corso degli anni '80, il fabbricato si presenta in ottime condizioni di manutenzione.



Le caratteristiche costruttive presentano una struttura in muratura portante in laterizio e cemento armato intonacata, tinteggiata e in parte rivestita in pietra; i solai sono in laterocemento sia quelli di interpiano che di copertura, la copertura è piana. Internamente le murature divisorie si presentano in laterizio intonacate e tinteggiate, i rivestimenti dei bagni e della cottura in ceramica così come i pavimenti in grès. Gli impianti idrosanitario e riscaldamento sono autonomi, con distribuzione a elementi radianti in alluminio e ghisa. L'impianto elettrico sembra apparentemente a norma.



L'unità in oggetto si articola su un unico livello al piano terreno con plurimo accesso esterno dal resede comune e si compone di soggiorno, cucina, disimpegno, tre camere, due bagni entrambi con finestrate e due verande.

L'immobile attualmente risulta affittato con contratto di locazione regolarmente registrato all'Agenzia delle Entrate di Firenze in data 20.03.2012 al n.2399. La locazione è stata pattuita per la durata di anni 4, con inizio dal 01.01.2012. Alla prima scadenza, ove le parti non concordino sul rinnovo del medesimo, e senza che sia necessaria disdetta per finita locazione, il contratto sarà prorogato di diritto per anni 4. Alla scadenza del periodo di proroga quadriennale, ciascuna delle parti ha diritto di attivare la procedura per il rinnovo a nuove condizioni o per la rinuncia al rinnovo del contratto, comunicando la propria intenzione con lettera raccomandata da inviare all'altra parte sei mesi prima della scadenza. In mancanza della comunicazione il contratto sarà rinnovato tacitamente alle stesse condizioni.

In riferimento al contratto sopra citato i signori [REDACTED] quali conduttori, hanno rilasciato due dichiarazioni dove si specifica che rispetto al rapporto locatizio, a semplice richiesta dei competenti organi della procedura di Fallimento provvederanno a rilasciare l'immobile in oggetto.

**Identificazione Catastale**

Catastalmente detta unità risulta identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Castiglione nel foglio n.95, particella n.1027, subalterno n.2, categoria A/7, classe 5, consistenza 6,5 vani, rendita € 1.611,35.

**Ispezioni Ipotecarie**

La ricerca risulta negativa e non presenta alcune ipoteche per i beni siti nel Comune di Castiglione della Pescaia (GR).

### Situazione Urbanistica

Secondo quanto emerso dagli accertamenti svolti in data 23.10.2013 al Comune di Castiglione della Pescaia alla presenza anche del funzionario del Comune è emerso quanto segue che si elenca in ordine cronologico:

- Concessione Edilizia n.3594 del 03.10.1980, per la costruzione della Villetta;
- Concessione Edilizia in Sanatoria ai sensi della L.47/85, rilascio n.775 del 28.05.1992, per l'ampliamento del piano seminterrato rispetto alla C.E. di costruzione;
- Denuncia di Inizio Attività Edilizia n. 5933/1/2005 del 08.03.2005, con regolare fine lavori del 30.05.2008, per opere di modifica interna ed esterna;
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività Edilizia n. 2012/14/2012 del 31.01.2012, con regolare fine lavori del 26.03.2012 prot.n.10877, per la suddivisione della villa monofamiliare in due unità immobiliari ad uso residenziale distinte.

Ai fini di quanto rilevato e verificato in Comune si conferma la regolarità urbanistica dell'unità immobiliare secondo i progetti depositati.

### 3.3 LOTTO 2b. Immobile in Castiglione della Pescaia (GR), Civile Abitazione P.S1

Trattasi di Villa indipendente divisa in due unità immobiliari sviluppate su livelli diversi, piano terreno e seminterrato, con ampio resede di pertinenza a circa 90 metri dal mare.

Realizzato nel corso degli anni '80, il fabbricato si presenta in ottime condizioni di manutenzione.

Le caratteristiche costruttive presentano una struttura in muratura portante in laterizio e cemento armato infonacata, tinteggiata e in parte rivestita in pietra; i solai sono in laterocemento sia quelli di interpiano che di copertura, la copertura è piana. Internamente le

murature divisorie si presentano in laterizio intonacate e tinteggiate, i rivestimenti dei bagni e della cottura in ceramica così come i pavimenti in grès. Gli impianti idrosanitario e riscaldamento sono autonomi, con distribuzione a elementi radianti in alluminio e ghisa.

L'impianto elettrico sembra apparentemente a norma.

L'unità in oggetto si articola su un unico livello al piano seminterrato con plurimo accesso esterno dal resede comune e si compone di taverna, angolo cottura, disimpegno, camera, due bagni uno con finestrate ed uno senza, ripostiglio, guardaroba, cantina, centrale termica e ripostiglio esterno.

L'immobile attualmente risulta affittato con contratto di locazione regolarmente registrato all'Agenzia delle Entrate di Firenze in data 20.03.2012 al n.2399. La locazione è stata pattuita per la durata di anni 4, con inizio dal 01.01.2012. Alla prima scadenza, ove le parti non concordino sul rinnovo del medesimo, e senza che sia necessaria disdetta per finita locazione, il contratto sarà prorogato di diritto per anni 4. Alla scadenza del periodo di proroga quadriennale, ciascuna delle parti ha diritto di attivare la procedura per il rinnovo a nuove condizioni o per la rinuncia al rinnovo del contratto, comunicando la propria intenzione con lettera raccomandata da inviare all'altra parte sei mesi prima della scadenza. In mancanza della comunicazione il contratto sarà rinnovato tacitamente alle stesse condizioni.

In riferimento al contratto sopra citato i signori [REDACTED] quali conduttori, hanno rilasciato due dichiarazioni dove si specifica che rispetto al rapporto locatizio, a semplice richiesta dei competenti organi della procedura di Fallimento provvederanno a rilasciare l'immobile in oggetto.

### Identificazione Catastale

Catastalmente detta unità risulta identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Castiglione nel foglio n.95, particella n.1027, subalterno n.3, categoria A/7, classe 5, consistenza 5 vani, rendita € 1.239,50.

### Ispezioni Ipotecarie

La ricerca risulta negativa e non presenta alcune ipoteche per i beni siti nel Comune di Castiglione della Pescaia (GR).

### Situazione Urbanistica

Secondo quanto emerso dagli accertamenti svolti in data 23.10.2013 al Comune di Castiglione della Pescaia alla presenza anche del funzionario del Comune è emerso quanto segue che si elenca in ordine cronologico:

- Concessione Edilizia n.3594 del 03.10.1980, per la costruzione della Villetta;
- Concessione Edilizia in Sanatoria ai sensi della L.47/85, rilascio n.775 del 28.05.1992, per l'ampliamento del piano seminterrato rispetto alla C.E. di costruzione;
- Denuncia di Inizio Attività Edilizia n. 5933/1/2005 del 08.03.2005, con regolare fine lavori del 30.05.2008, per opere di modifica interna ed esterna;
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività Edilizia n. 2012/14/2012 del 31.01.2012, con regolare fine lavori del 26.03.2012 prot.n.10877, per la suddivisione della villa monofamiliare in due unità immobiliari ad uso residenziale distinte.

Ai fini di quanto rilevato e verificato in Comune si conferma la regolarità urbanistica dell'unità immobiliare secondo i progetti depositati.

#### **3.4 LOTTO 3, immobile in Conselice (RA), Civile Abitazione**

Trattasi di immobile ad uso civile abitazione sito in Comune di Conselice in prossimità di Via Puntiroli n.95. L'edificio ad uso residenziale è stato realizzato negli anni '60 e si presenta in discrete condizioni di conservazione e non si rilevano vizi di ordine strutturale visibili. L'immobile si presenta con pianta irregolare, ed articolato su due piani fuori terra oltre ad una pertinenza in corpo separato e resede esclusivo con accesso carrabile direttamente dalla Via Puntiroli. Nello specifico l'unità immobiliare attualmente si divide in due unità abitative distinte, una al piano terra ed una al piano primo.

Le caratteristiche costruttive presentano una struttura in muratura portante in laterizio intonacata e tinteggiata, solai in laterocemento sia di interpiano che di copertura, copertura a falde con manto in tegole marsigliesi. Internamente le murature divisorie si presentano in laterizio intonacate e tinteggiate, i rivestimenti dei bagni e della cottura in ceramica di basso livello così come i pavimenti in grès e parquet. Gli impianti idrosanitario e riscaldamento sono autonomi, con distribuzione a elementi radianti in alluminio. L'impianto elettrico sembra apparentemente non a norma.

L'unità in oggetto si articola come detto su due livelli e circondata da resede esclusivo e si compone al piano terreno di ingresso, due disimpegni di cui uno molto ampio, cucina, camera, bagno non finestrato e locale sgombero; al piano primo si compone di sala, zona cottura ricavata in un ex ripostiglio, disimpegno, ripostiglio, bagno e camera. Oltre al blocco principale risulta un annesso composto da cantina, ripostiglio e ampia legnaia.

L'immobile è attualmente locato al piano terreno, mentre libero al piano primo.

Il contratto di locazione risulta regolarmente registrato all'Agenzia delle Entrate in data 11.03.2008 al n.2233, all'interno dello stesso si nota che la durata è di anni uno a decorrere dal 10.09.2007 al 31.09.2008 e che lo stesso si rinnova di anno in anno, se nessuna delle due

parti comunica all'altra, almeno tre mesi prima della scadenza con lettera raccomandata con avviso di ricevimento, che non intende rinnovarlo. Si precisa anche che la parte conduttrice avrà la facoltà di recedere in qualsiasi momento dal contratto, dando avviso alla parte locatrice, con lettera raccomandata A/R almeno tre mesi prima in cui il recesso deve avere esecuzione.

Identificazione Catastale

Catastalmente l'unità si presenta come unità singola ed identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Conselice nel foglio n.41, particella n.90, subalterno n.1, categoria A/3, classe 1, consistenza 7,5 vani, rendita € 464,81.

Ispezioni Ipotecarie

Dall'analisi della trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli è emerso che risultano diverse ipoteche in carico alla società;

Iscrizioni Conservatoria di Ravenna

1.Reg. Part. n. 4556 del 15.10.2010

A favore

Contro:

Risultante da: Ipoteca volontaria, concessione a garanzia di finanziamento;

Relativamente a : I beni oggetto di stima posti nel Comune di Conselice;

Domicilio ipotecario eletto

2.Reg. Part. n. 4557 del 15.10.2010

A favore

Contro:

Risultante da: Ipoteca volontaria, concessione a garanzia di finanziamento;

Relativamente a : I beni oggetto di stima posti nel Comune di Conselice;

Domicilio ipotecario eletto [REDACTED]

**3.Reg. Part. n. 4558 del 15.10.2010**

A favore [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Risultante da: Ipoteca volontaria, concessione a garanzia di finanziamento;

Relativamente a : I beni oggetto di stima posti nel Comune di Conselice.

Domicilio ipotecario eletto [REDACTED]

**4.Reg. Part. n. 4559 del 15.10.2010**

A favore : [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Risultante da: Ipoteca volontaria, concessione a garanzia di finanziamento;

Relativamente a : I beni oggetto di stima posti nel Comune di Conselice;

Domicilio ipotecario eletto [REDACTED]

**5.Reg. Part. n. 4560 del 15.10.2010**

A favore [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Risultante da: Ipoteca volontaria, concessione a garanzia di finanziamento;

Relativamente a : I beni oggetto di stima posti nel Comune di Conselice;

Domicilio ipotecario eletto : [REDACTED]

**6.Reg. Part. n. 4561 del 15.10.2010**

A favore : [REDACTED]

Contro : [REDACTED]

Risultante da: Ipoteca volontaria, concessione a garanzia di finanziamento;

Relativamente a : I beni oggetto di stima posti nel Comune di Conselice;

Domicilio ipotecario eletto: [REDACTED]

7.Reg. Part. n. 4562 del 15.10.2010

A favore: [REDACTED] con sede in Lucca;

Contro: B. [REDACTED];

Risultante da: Ipoteca volontaria, concessione a garanzia di finanziamento;

Relativamente a: I beni oggetto di stima posti nel Comune di Conselice;

Domicilio ipotecario eletto: [REDACTED].

#### Situazione Urbanistica

Secondo quanto emerso dagli accertamenti svolti in data 07.11.2013 al Comune di Conselice alla presenza anche del funzionario del Comune è emerso quanto segue:

- immobile con opere relative alla costruzione iniziate in data anteriore al 1967;
- Concessione Edilizia in Sanatoria ai sensi della L.47/85, rilascio pratica n.71 del 29.07.1988, per opere di ristrutturazione di parte dell'abitazione al piano terreno e piano primo;
- Autorizzazione di Abitabilità rilasciata dal Comune di Conselice in data 16.04.1998 prot.n.01 relativa alla pratica di condono sopra citata n.71;
- Concessione Edilizia n.326/00 del 14.11.2000, con relativa comunicazione di inizio lavori del 21.11.2001, relativa alla ristrutturazione parziale del piano terra con modifiche distributive interne e variazioni non sostanziali dei prospetti.

Dall'analisi delle pratiche sopra elencate non risulta presente in alcun elaborato il frazionamento che attualmente esiste tra il piano terreno ed il piano primo, pertanto si tratta di una difformità rispetto allo stato ultimo licenziato.

Dalla verifica effettuata con i funzionari del Comune di Conselice, dall'analisi del Piano Strutturale e dei Regolamenti, la difformità sopra elencata non risulta sanabile, pertanto l'unità

deve considerarsi come unica e non divisibile alla luce dei regolamenti attualmente in vigore nel comune.

**3.5 LOTTO 4. terreni in Conselice (RA), Terreni Agricoli**

Trattasi di due lotti di terreni agricoli con superficie complessiva di 27.809 mq, terreni entrambi con qualità seminativa e comunicanti tra loro.

**Identificazione Catastale**

Catastalmente i terreni sono identificati al Catasto Terreni del Comune di Conselice nei:

- foglio n.41, particella n.128, qualità seminativo, superficie 14.602 mq, reddito dominicale € 146,00, reddito agrario € 120,66;
- foglio n.41, particella n.164, qualità seminativo, superficie 13.207 mq, reddito dominicale € 132,05, reddito agrario € 109,13.

**Ispezioni Ipotecarie**

Dall'analisi della trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli è emerso che risultano diverse ipoteche in carico alla società;

**Iscrizioni Conservatoria di Ravenna**

**1.Reg. Part. n. 4556 del 15.10.2010**

**A favore:** [REDACTED]

**Contro:** [REDACTED]

**Risultante da:** ipoteca volontaria, concessione a garanzia di finanziamento;

**Relativamente a:** i beni oggetto di stima posti nel Comune di Conselice;

**Domicilio ipotecario eletto:** [REDACTED]

**2.Reg. Part. n. 4557 del 15.10.2010**

**A favore:** [REDACTED]

Contro : [REDACTED]

Risultante da: Ipoteca volontaria, concessione a garanzia di finanziamento;

Relativamente a : I beni oggetto di stima posti nel Comune di Conselice;

Domicilio ipotecario eletto [REDACTED]

**3.Reg. Part. n. 4558 del 15.10.2010**

A favore [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Risultante da: Ipoteca volontaria, concessione a garanzia di finanziamento;

Relativamente a : I beni oggetto di stima posti nel Comune di Conselice.

Domicilio ipotecario eletto [REDACTED]

**4.Reg. Part. n. 4559 del 15.10.2010**

A favore [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Risultante da: Ipoteca volontaria, concessione a garanzia di finanziamento;

Relativamente a : I beni oggetto di stima posti nel Comune di Conselice;

Domicilio ipotecario eletto [REDACTED]

**5.Reg. Part. n. 4560 del 15.10.2010**

A favore [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Risultante da: Ipoteca volontaria, concessione a garanzia di finanziamento;

Relativamente a : I beni oggetto di stima posti nel Comune di Conselice;

Domicilio ipotecario eletto [REDACTED]

**6.Reg. Part. n. 4561 del 15.10.2010**

A favore [REDACTED]

Contro [REDACTED];

Risultante da: Ipoteca volontaria, concessione a garanzia di finanziamento;

Relativamente a : I beni oggetto di stima posti nel Comune di Conselice;

Domicilio ipotecario eletto [REDACTED]

7.Reg. Part. n. 4562 del 15.10.2010

A favore [REDACTED]

Contro : [REDACTED]

Risultante da: Ipoteca volontaria, concessione a garanzia di finanziamento;

Relativamente a : I beni oggetto di stima posti nel Comune di Conselice;

Domicilio ipotecario eletto [REDACTED]

#### Situazione Urbanistica

Secondo quanto emerso dagli accertamenti svolti in data 07.11.2013 al Comune di Conselice alla presenza anche del funzionario del Comune è emerso che i terreni agricoli si trovano in area definita dal Piano Strutturale attualmente in vigore come "Ambito agricolo ad alta vocazione produttiva".

### 3.6 LOTTO 5, magazzino in Firenze (FI), Unità ad uso magazzino

Trattasi di unità immobiliare a destinazione magazzino, posta in Via Doni n.21 al piano terreno, inserita in più ampio edificio articolato su due piani fuori terra. L'unità a destinazione magazzino è attualmente usufruita come garage.

#### Identificazione Catastale

Catastalmente detta unità risulta identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Firenze nel foglio n.54, particella n.208, subalterno n.5 (ex sub.n.1), categoria C/2, classe 8, consistenza 65 mq, rendita € 772,10.

Ispezioni Ipotecarie

Dall'analisi della trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli è emerso che risultano diverse ipoteche in carico alla società;

Iscrizioni Conservatoria di Firenze

**1.Reg. Part. n. 7555 del 15.10.2010**

A favore [REDACTED]

Contro : [REDACTED]

Risultante da: Ipoteca volontaria, concessione a garanzia di finanziamento;

Relativamente a : Il bene oggetto di stima posto nel Comune di Firenze, Via Doni 1/R;

Domicilio ipotecario eletto : [REDACTED]

**2.Reg. Part. n. 7556 del 15.10.2010**

A favore : [REDACTED]

Contro : [REDACTED]

Risultante da: Ipoteca volontaria, concessione a garanzia di finanziamento;

Relativamente a : Il bene oggetto di stima posto nel Comune di Firenze, Via Doni 1/R;

Domicilio ipotecario eletto : [REDACTED]

Domicilio ipotecario eletto : [REDACTED]

**3.Reg. Part. n. 7557 del 15.10.2010**

A favore [REDACTED],

Contro : [REDACTED]

Risultante da: Ipoteca volontaria, concessione a garanzia di finanziamento;

Relativamente a : Il bene oggetto di stima posto nel Comune di Firenze, Via Doni 1/R;

Domicilio ipotecario eletto [REDACTED]

**4.Reg. Part. n. 7558 del 15.10.2010**

A favore [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

Risultante da: Ipoteca volontaria, concessione a garanzia di finanziamento;

Relativamente a : Il bene oggetto di stima posto nel Comune di Firenze, Via Doni 1/R;

Domicilio ipotecario eletto [REDACTED]

**5.Reg. Part. n. 7559 del 15.10.2010**

A favore [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

Risultante da: Ipoteca volontaria, concessione a garanzia di finanziamento;

Relativamente a : Il bene oggetto di stima posto nel Comune di Firenze, Via Doni 1/R;

Domicilio ipotecario eletto [REDACTED]

**6.Reg. Part. n. 7560 del 15.10.2010**

A favore [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

Risultante da: Ipoteca volontaria, concessione a garanzia di finanziamento;

Relativamente a : Il bene oggetto di stima posto nel Comune di Firenze, Via Doni 1/R;

Domicilio ipotecario eletto [REDACTED]

**7.Reg. Part. n. 7561 del 15.10.2010**

A favore [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

Risultante da: Ipoteca volontaria, concessione a garanzia di finanziamento;

Relativamente a : Il bene oggetto di stima posto nel Comune di Firenze, Via Doni 1/R;

Domicilio ipotecario eletto [REDACTED]

### Situazione Urbanistica

Secondo quanto emerso dagli accertamenti svolti presso il Comune di Firenze è emerso quanto segue:

- immobile con opere relative alla costruzione iniziate in data anteriore al 1967;
- domanda di Concessione Edilizia in Sanatoria ai sensi della L.47/85, pratica n.S/2671 del 07.11.1985, per la quale è stata pagata per intero oblazione in data 28.10.1985.

Ai fini di quanto rilevato e verificato in Comune si conferma la regolarità urbanistica dell'unità immobiliare secondo i progetti depositati.

## 4. Valutazione di stima

### 4.1. Premessa

Per la stima del valore dei beni in oggetto si adotterà il metodo della stima sintetico-comparativa che tende a stimare il più attendibile valore di mercato del bene individuandone il più probabile valore nell'ambito delle condizioni offerte dal mercato immobiliare della zona; per la stima definitiva occorre poi adottare dei correttivi di calcolo che tengano conto delle effettive condizioni dei beni in relazione a tutta una serie di fattori influenti sulla stima, quali, fra i principali: l'ubicazione, la consistenza, il piano, il livello delle finiture, lo stato di manutenzione e di conservazione, la disponibilità ecc. .

### Stima sintetico - comparativa valore di mercato

La stima sintetico-comparativa sarà eseguita a metro quadrato di superficie netta dei beni, utilizzando i normali coefficienti di ragguglio previsti dalle normative vigenti.

Per i valori a mq ci si è riferiti ai prezzi applicati nella zona, per immobili con caratteristiche simili a quelle del bene in questione, tenendo conto dell'ubicazione, della

consistenza, della tipologia costruttiva ed immobiliare, del livello delle finiture, dello stato di manutenzione e di conservazione e di quant'altro influente sulla stima.

Detto prezzo si forma all'interno del mercato stesso attraverso l'analisi della domanda e dell'offerta: se il bene è poco richiesto o abbonda, il suo prezzo è basso e pertanto viene venduto o acquistato a buon mercato, altrimenti se il bene scarseggia oppure è molto richiesto il suo prezzo si presenta sostenuto, ed è legato a vicende economiche già compiute, da rapporti economici già verificati nel tempo.

Al riguardo è importante evidenziare come attualmente anche il mercato immobiliare subisca una contrazione negativa dovuta alla situazione economica generale; conseguentemente anche i prezzi registrano una flessione rispetto a quelli degli anni precedenti e/o quelli fino a ieri preventivabili.

A seguire si elencano le valutazioni eseguite Lotto per Lotto:

#### 4.2. Lotto 1, immobile in Collesalvetti (LI), Capannone Industriale

Da indagini di mercato svolte nella zona attraverso informazioni presso operatori del settore quali (Agenzie Immobiliari), stampa specializzata (Consulente Immobiliare e Osservatorio Immobiliare), tenuto conto degli aspetti favorevoli e sfavorevoli, è risultato che per immobili simili a quello in esame il prezzo di vendita vari da un minimo di €/mq 530,00 a un massimo di €/mq. 800,00.

Tenendo conto delle attuali condizioni del bene in normale stato si applica il prezzo di €/mq. 550,00 (compreso gli accessori e resede di proprietà esclusiva).

La superficie complessiva dell'unità immobiliare deriva dalle tabelle di ragguglio sotto riportate:

<b>TABELLA CALCOLO SUPERFICI UTILI</b>						
<b>COLLESALVETTI (LI), loc. Guasticce, Via delle Colline (Interporto Amerigo Vespucci)</b>						
<b>CAPANNONE INDUSTRIALE</b>						
<b>SUPERFICI</b>						
Locali	Attuale destinazione	Sup. utile calpestabile (mq.)	Coeff. ragguglio	Sup. utile raggugl. (mq.)	Altezza media (ml)	
	<b>Piano Terreno</b>					
1	Area lavorazioni	1445,00	1,00	1445,00	10,50	
2	Ufficio-Spogliatoio-w.c.	42,00	1,00	42,00	10,50	
3	Resede esclusivo	2090,00	0,01	20,90	-	
	<b>Sommano</b>	<b>3577,00</b>		<b>1507,90</b>		
<b>Superficie arrotondata raggugiata mq.</b>				<b>1500,00</b>		

Ne consegue il seguente Valore di mercato :

Capannone Industriale  $V_m = \text{€./mq } 550,00 * \text{mq } 1.500,00 = \text{€. } 825.000,00.$

Quindi il più probabile valore di mercato del bene in questione è risultato essere pari a €. 825.000,00.

#### 4.3. LOTTO 2, immobili in Castiglione della Pescaia (GR), Villetta Bifamiliare P.T.-S1

Per il lotto di riferimento secondo una analisi del mercato della zona ed alla tipologia attuale dell'immobile nel suo complesso, considerando così entrambe le unità immobiliari, il sottoscritto stimatore ha preferito ricongiungere le due unità in un unico lotto ritenendolo così più vendibile nel mercato immobiliare attuale della zona.

Da indagini di mercato svolte nella zona attraverso informazioni presso operatori del settore quali (Agenzie Immobiliari), stampa specializzata (Consulente Immobiliare e Osservatorio Immobiliare), tenuto conto degli aspetti favorevoli e sfavorevoli, è risultato che per immobili simili a quello in esame il prezzo di vendita vari da un minimo di €/mq 4.000,00 a un massimo di €/mq. 14.000,00.

Tenendo conto delle attuali condizioni del bene in normale stato si applica il prezzo di €/mq. 8.500,00 (compreso gli accessori e resede di proprietà esclusiva).

La superficie complessiva delle unità immobiliari deriva dalle tabelle di ragguglio sotto riportate:

TABELLA CALCOLO SUPERFICI UTILI					
CASTIGLIONE DELLA PESCAIA (GR)					
Viale Mascagni					
UNITA' IMMOBILIARE AD USO RESIDENZIALE IN VILLINO PIANO TERRENO					
SUPERFICI					
Locali	Attuale destinazione	Sup. utile calpestabile (mq.)	Coeff. ragguglio	Sup. utile raggugl. (mq.)	Altezza media (ml)
	Piano Terreno				
1	Soggiorno	20,35	1,00	20,35	2,80
2	Cucina	14,00	1,00	14,00	2,80
3	Disimpegno	3,30	1,00	3,30	2,80
4	Bagno 1	3,30	1,00	3,30	2,80
5	Camera 1	9,50	1,00	9,50	2,80

6	Bagno 2	3,30	1,00	3,30	2,80
7	Camera 2	14,70	1,00	14,70	2,80
8	Camera 3	8,70	1,00	8,70	2,80
9	Veranda	11,00	0,25	2,75	
10	Veranda	12,00	0,25	3,00	
	<b>Somma</b>	<b>100,15</b>		<b>82,90</b>	
<b>Superficie arrotondata ragguagliata mq.</b>				<b>83,00</b>	

<b>TABELLA CALCOLO SUPERFICI UTILI</b>					
<b>CASTIGLIONE DELLA PESCAIA (GR)</b>					
<b>Viale Mascagni</b>					
<b>UNITA' IMMOBILIARE AD USO RESIDENZIALE IN VILLINO PIANO SEMINTERRATO</b>					
<b>SUPERFICI</b>					
<b>Locali</b>	<b>Attuale destinazione</b>	<b>Sup. utile calpestabile (mq.)</b>	<b>Coeff. ragguaglio</b>	<b>Sup. utile ragguagli. (mq.)</b>	<b>Altezza media (ml)</b>
	<b>Piano Seminterrato</b>				
1	Taverana	28,55	1,00	28,55	2,30
2	Angolo cottura	5,65	1,00	5,65	2,30
3	Bagno	3,69	1,00	3,69	2,30
4	Camera	13,36	1,00	13,36	2,30
5	Bagno	2,96	1,00	2,96	2,33
6	Disimpegno	3,07	1,00	3,07	2,30

7	Ripostiglio	6,07	1,00	6,07	2,30
8	Guardaroba	13,80	1,00	13,80	2,30
9	Cantina	16,32	0,25	4,08	2,30
10	Centrale termica	2,20	0,25	0,55	2,30
11	Ripostiglio esterno	2,10	0,25	0,53	2,30
	<b>Sommano</b>	<b>97,77</b>		<b>82,31</b>	
<b>Superficie arrotondata ragguagliata mq.</b>				<b>82,00</b>	

Ne consegue il seguente Valore di mercato :

Villetta Bifamiliare Vm = €/mq 8.500,00 \* mq (83,00+82,00) 165,00 = € 1.402.500,00.

Arrofondato ad € 1.400.000,00.

Quindi il più probabile valore di mercato del bene in questione è risultato essere pari a € 1.400.000,00.

#### 4.4. Lotto 3, immobile in Conselice (RA), Civile Abitazione

Da indagini di mercato svolte nella zona attraverso informazioni presso operatori del settore quali (Agenzie Immobiliari), stampa specializzata (Consulente Immobiliare e Osservatorio Immobiliare), tenuto conto degli aspetti favorevoli e sfavorevoli, è risultato che per immobili simili a quello in esame il prezzo di vendita vari da un minimo di €/mq 700,00 a un massimo di €/mq. 1.200,00.

Tenendo conto delle attuali condizioni dei beni in normale stato si applica il prezzo di €/mq. 850,00 (compreso gli accessori e resede di proprietà esclusiva).

La superficie complessiva dell'unità immobiliare deriva dalla tabella di ragguaglio sotto riportata:

TABELLA CALCOLO SUPERFICI UTILI					
CONSELICE (RA) Via Puntiroli n.95 UNITA' IMMOBILIARE AD USO RESIDENZIALE IN BIFAMILIARE					
SUPERFICI					
Locali	Attuale destinazione	Sup. utile calpestabile (mq.)	Coeff. ragguglio	Sup. utile raggugl. (mq.)	Altezza media (ml)
<b>Plano Terreno</b>					
1	Ingresso	7,15	1,00	7,15	3,00
2	Disimpegno	1,85	1,00	1,85	3,00
3	Cucina	22,00	1,00	22,00	3,00
4	Disimpegno	12,90	1,00	12,90	3,00
5	Bagno	4,65	1,00	4,65	3,00
6	Camera	17,80	1,00	17,80	3,00
7	Sgombero	24,00	0,33	7,92	3,00
8	Legnaia	48,00	0,25	12,00	4,30
9	Cantina	9,80	0,25	2,45	4,30
10	Ripostiglio	5,60	0,25	1,40	4,30
11	Resede esclusivo	675,00	0,01	6,75	-
<b>Piano Primo</b>					
12	Sala	20,75	1,00	20,75	3,00
13	Ripostiglio	5,90	1,00	5,90	3,00
14	Disimpegno	6,10	1,00	6,10	3,00

15	Ripostiglio	6,25	1,00	6,25	3,00
16	Bagno	5,80	1,00	5,80	3,00
17	Camera	18,40	1,00	18,40	3,00
	<b>Sommano</b>	<b>891,95</b>		<b>160,07</b>	
<b>Superficie arrotondata ragguagliata mq.</b>				<b>160,00</b>	

Ne consegue il seguente Valore di mercato :

Civile abitazione Vm = €/mq 850,00 \* mq 160,00 = €. 136.000,00.

Quindi il più probabile valore di mercato del bene in questione è risultato essere pari a €. 136.000,00.

#### 4.5. Lotto 4, terreni in Conselice (RA), Terreni Agricoli

Da indagini di mercato svolte nella zona attraverso informazioni presso operatori del settore quali (Agenzia Immobiliari), e stampa specializzata (Consulente Immobiliare e Osservatorio Immobiliare), tenuto conto degli aspetti favorevoli e sfavorevoli, è risultato che per terreni simili a quello in esame il prezzo di vendita risulta da un minimo di €/mq 1,00 a un massimo di €/mq. 3,00.

Tenendo conto delle attuali condizioni del bene in normale stato si applica il prezzo di €/mq. 1,50.

Ne consegue il seguente Valore di mercato :

Terreni agricoli Vm = €/mq 1,50 \* mq 27.809,00 = €. 41.713,50.

Arrotondato ad € 42.000,00

Quindi il più probabile valore di mercato del bene in questione è risultato essere pari a €. 42.000,00.

4.6. Lotto 5, magazzino in Firenze (FI), Unità ad uso magazzino

Da indagini di mercato svolte nella zona attraverso informazioni presso operatori del settore quali (Agenzia Immobiliari), e stampa specializzata (Consulente Immobiliare e Osservatorio Immobiliare), tenuto conto degli aspetti favorevoli e sfavorevoli, è risultato che per immobili simili a quello in esame il prezzo di vendita risulta da un minimo di €/mq 900,00 a un massimo di €/mq. 2.100,00.

Tenendo conto delle attuali condizioni del bene in normale stato si applica il prezzo di €/mq. 1.100,00 (compreso gli accessori e resede di proprietà esclusiva).

La superficie complessiva dell'unità immobiliare deriva dalla tabella di ragguglio sotto riportata:

<u>TABELLA CALCOLO SUPERFICI UTILI</u>					
FIRENZE Via Doni n.21					
UNITA' IMMOBILIARE AD USO DEPOSITO MAGAZZINO					
SUPERFICI					
Locali	Attuale destinazione	Sup. utile calpestabile (mq.)	Coeff. ragguglio	Sup. utile raggugli. (mq.)	Altezza media (ml)
1	Piano Terreno				
	Deposito	65,00	1,00	65,00	3,00
	Sommano	65,00		65,00	
Superficie arrotondata raggugliata mq.				65,00	

Ne consegue il seguente Valore di mercato :

Magazzino Vm = €/mq 1.100,00 \* mq 65,00 = €. 71.500,00.

Quindi il più probabile valore di mercato del bene in questione è risultato essere pari a  
€ 71.500,00.

4.7. Conclusioni

	RIEPILOGO IMMOBILI	Valutazione
Lotto 1	COLLESALVETTI, Capannone Industriale	€ 825.000,00
Lotto 2	CASTIGLIONE, Villetta Bifamiliare P.T.-S1	€ 1.400.000,00
Lotto 3	CONSELICE, Civile Abitazione	€ 136.000,00
Lotto 4	CONSELICE, Terreni Agricoli	€ 56.000,00
Lotto 5	FIRENZE, Magazzino	€ 71.500,00

TOTALE € 2.488.500,00

Il valore complessivo dei beni oggetto della presente valutazione di proprietà della società [redacted] ammontano complessivamente ad € 2.488.500,00.

Determinazione del prezzo a base d'asta

Si ricorda che nella vendita forzata non ha luogo la garanzia per i vizi della cosa e che essa non può essere impugnata per causa di lesione (art. 2922 C.C.).

Detto questo si precisa che nella trattativa privata, rispetto ad una vendita forzata, l'acquirente può ottenere tempi di pagamento maggiori rispetto a quelli che sono stabiliti per il versamento del residuo prezzo in caso di vendita all'asta e che in caso di alienazione volontaria l'imposta viene pagata sul valore del bene immobile determinato in base ai coefficienti catastali anziché all'effettivo prezzo di vendita.

In conclusione, nella determinazione del prezzo a base d'asta i valori di mercato dei beni sopra determinati devono essere ridotti di una percentuale in genere variabile tra il 10 ed il 30 %. In tal caso il sottoscritto stimatore ritiene di applicare la percentuale media del 20%, ottenendo così i seguenti valori:

Prezzo a base d'asta dei lotti oggetto di perizia:

- Lotto 1, Capannone Industriale sito in Collesalveti (LI);	€ 660.000,00;
- Lotto 2, Villetta bifamiliare sita in Castiglione della Pescaia (GR);	€ 1.122.000,00;
- Lotto 3, Civile abitazione sita in Conselice (RA);	€ 108.800,00;
- Lotto 4, Terreni agricoli siti in Conselice (RA);	€ 44.800,00;
- Lotto 5, Magazzino sito in Firenze (FI);	€ 57.200,00;
<b>TOTALE</b>	<b>€ 1.992.800,00;</b>

Si ritiene con ciò di avere portato a termine l'assistenza estimativa così come richiesto dal Curatore il Dott. Torcini ed il Giudice Dott.ssa Mariani, nella convinzione di aver bene espletato l'incarico affidatogli, resto a disposizione per eventuali chiarimenti.

Firenze, 04.12.2013

Il C.T.U.  
Geom. Duccio Lami

Allegati:

- \*A\* - conferimento incarico e corrispondenza;
- \*B\* - documentazione catastale, visure e planimetrie;
- \*C\* - documentazione ipotecaria;
- \*D\* - documentazione fotografica;
- \*E\* - documentazione urbanistica acquisita;
- \*F\* - copia contratti d'affitto appartamenti in Conselice (RA) e Castiglione della Pescaia (GR);
- \*G\* - prezzi di mercato Consulente Immobiliare e OMI.