

Arch. Damiano Lensi

*lensidamiano@libero.it*

cell. +39.335/7048342

via B. Ammannati, 4 - 50053 - EMPOLI (FI) Tel. e fax 0571/74022



# ASTE GIUDIZIARIE.it **Relazione di stima**

**TRIBUNALE DI FIRENZE  
FALLIMENTO  
DITTA**

**REGISTRO FALLIMENTI: 63/14**

***RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA DI TERRENI***

***LOTTO UNICO***

**Comune di Firenze (FI)**

**via Geminiani**



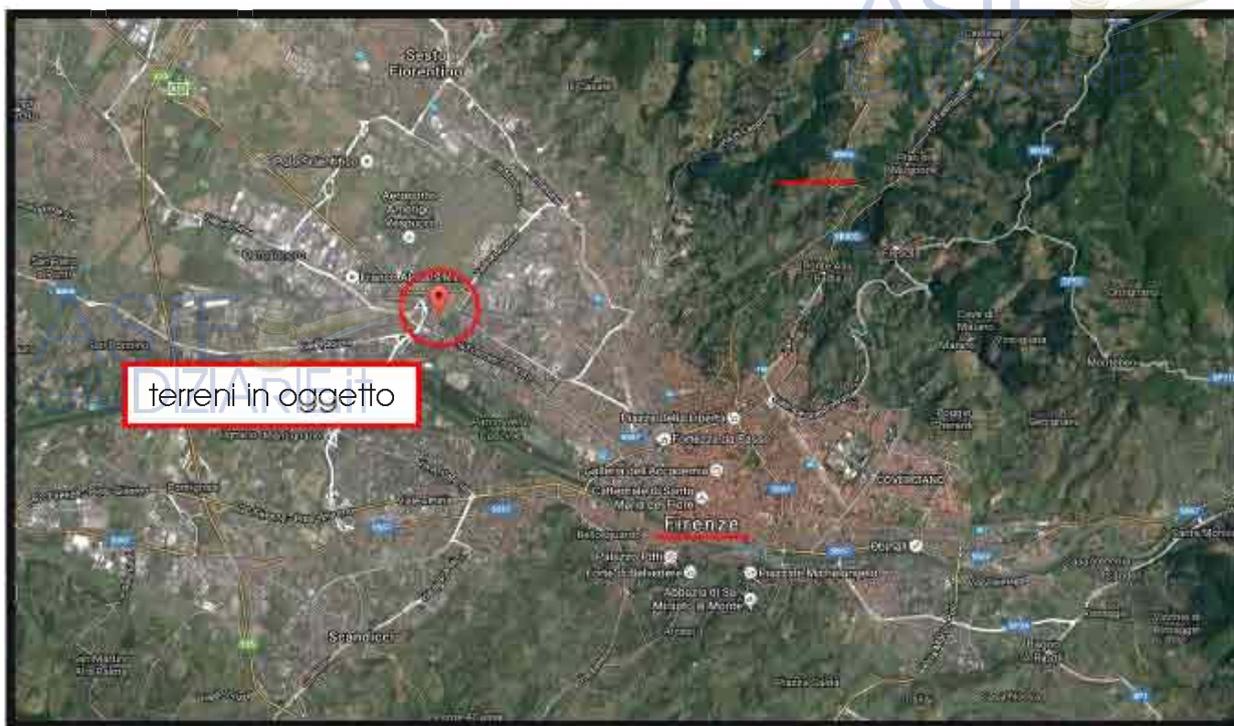
Indice - Relazione di stima - Registro fallimenti Proc. 63/14.

Identificazione del bene in oggetto.....	pag. 03
Descrizione generale.....	pag. 05
Descrizione.....	pag. 05
Consistenza.....	pag. 08
Rappresentazione catastale.....	pag. 08
Provenienza.....	pag. 08
Trascrizioni pregiudizievoli.....	pag. 09
Stato di possesso degli immobili.....	pag. 10
Regime impositivo.....	pag. 10
Valori di stima.....	pag. 10
Valutazione.....	pag. 11
Calcolo superficie Utile Lorda delle particelle edificabili	pag. 12
Determinazione del prezzo a base d'asta.....	pag. 13
Descrizione sintetica del bene.....	pag. 14

Indice allegati :

- documentazione catastale (visure, estratto di mappa);
- dichiarazione notarile sulle trascrizioni;
- Certificato di Destinazione Urbanistica.

### IDENTIFICAZIONE DEL BENE IN OGGETTO



Vista aerea della città di Firenze. I terreni oggetto di stima sono ubicati nell'area contrassegnata dal circoletto rosso.



Vista aerea ravvicinata, dalla quale si può apprezzare meglio la posizione rispetto al centro città.



Vista di dettaglio del contesto in cui si inseriscono i terreni.



## DESCRIZIONE GENERALE

I terreni, oggetto della presente stima, sono ubicati nella zona di Novoli. Quartiere posizionato nella zona nord-ovest di Firenze, protagonista di una grande espansione a seguito del boom edilizio degli anni cinquanta e sessanta del XX secolo e in prossimità dell'aeroporto Amerigo Vespucci.

La zona, un tempo paludosa, fu poi bonificata e da ciò deriva l'antico toponimo Novoli, usato nelle mappe del Comune dal 1871. Novoli fece parte del comune del Pellegrino fino alla sua soppressione, avvenuta nel 1865, quando fu divisa tra il comune di Firenze e quello di Sesto Fiorentino. Solo nel 1928, con l'ultima espansione del comune di Firenze, la località fu totalmente annessa al capoluogo.

Tra gli edifici più importanti dal punto di vista storico vanno ricordate la chiesa di Santa Maria a Novoli, quella di San Cristofano e quella di San Donato in Polverosa mentre sono andate perdute la Torre degli Agli a causa della guerra e la splendida Villa Demidoff, vittima della speculazione edilizia.

Nella zona sorgono anche il Mercato Ortofrutticolo, il *Mercafir* (mercato all'ingrosso di generi alimentari), la moderna chiesa di Santa Maria Ausiliatrice, e il nuovo Polo delle Scienze Sociali dell'Università di Firenze.

Tra le ultime realizzazioni vi sono il nuovo Centro direzionale della Cassa di Risparmio di Firenze, il nuovo Palazzo di Giustizia ed un grande parco urbano, che sorgono dove un tempo era situato uno stabilimento della Fiat.

## DESCRIZIONE

I terreni oggetto della presente stima fanno parte di una grande area compresa fra via F. Geminiani, via di Carraia e la ferrovia Firenze - Pisa, attraversata longitudinalmente da via G. Pietri (strada non aperta al traffico veicolare) dove è presente un unico edificio sede della filiale 1 delle Poste Italiane. La zona è situata in prossimità dell'Autostrada A11, dell'aeroporto ed è ben collegata con la zona industriale dell'Osmannoro e Prato e risulta non distante dal centro storico della città.

Si tratta di una delle poche aree di nuova edificazione confermate dal Piano Strutturale quale residuo del PRG perché l'Amministrazione comunale è risultata soccombente dopo un lungo contenzioso con la proprietà. L'area di trasformazione, di circa 46.500 mq, per la sua ubicazione si presta ad accogliere un mix funzionale con la prevalenza della destinazione d'uso residenziale oltre ad altre destinazioni d'uso con essa compatibili. Essi ricadono interamente in "Ambito dell'insediamento recente (zona B) e in parte in "Verde pubblico/parchi (servizi pubblici) e Aree di Trasformazione 09.02 Carraia/Geminiani. In quest'ultima area, all'interno della quale ricadono le particelle **1576** e **1641**, è prevista la possibilità di nuova edificazione. La SUL di progetto consentita è pari a mq 33.333 per la realizzazione di destinazioni residenziali ed esercizi di vicinato (90%) e commerciale relativa a medie strutture di vendita (10%).

Le particelle interessate sono: 69, 70, 640, 641, 642, 643, 1426, 1428, 1429, 1576, 1629, 1641.

L'intervento è soggetto alle seguenti prescrizioni:

- realizzazione di un insediamento integrato con numero massimo di piani fuori terra 7 dotato di un adeguato sistema di viabilità di servizio;
- distribuzione dei parcheggi pubblici prevalentemente lungo la viabilità e gli spazi pubblici evitando la concentrazione in aree di sosta di grandi dimensioni;
- riqualificazione delle sezioni stradali lungo il perimetro dell'intervento dotandole di marciapiedi, illuminazione, alberatura adeguate ad accogliere il nuovo insediamento;
- reperimento della quota del 20% da destinare ad edilizia convenzionata (housing sociale) nelle forme dell'affitto o in altra forma, nei termini definiti dall'apposito Regolamento (DCC 2005/C/00041) ed eventuali adeguamenti.

Per quanto riguarda le particelle **1663** e **1669** la situazione è molto diversa. Essi fanno parte di un'area a verde facente parte del resede di altro fabbricato, confinante con il comparto di cui sopra, e fanno parte di una convenzione stipulata con il Comune di Firenze. Sono destinate a verde pubblico, già realizzato, oggetto di cessione gratuita a favore di quest'ultimo.

- **Terreno n°1\_Foglio n°32 - sub.1576 (lato edificio delle Poste)** di forma triangolare posto lungo la via Geminiani, della superficie catastale di mq 400 ricadente nel:
  - Ambito dell'insediamento recente (zona B) - AT 09.02 Carraia/Geminiani;
- **Terreno n°2\_Foglio n°32 - sub.1641 (lato via Gori)** di forma rettangolare posto lungo la via Geminiani, della superficie catastale di mq 2.270 ricadente nel:
  - Ambito dell'insediamento recente (zona B) - AT 09.02 Carraia/Geminiani;
- **Terreno n°3\_Foglio n°32 - sub.1663 (lato via Gori)** di forma poligonale, posto lungo la via Geminiani, della superficie catastale di mq 432, ricadente interamente nel:
  - Ambito dell'insediamento recente (zona B);
 e in parte:
  - verde pubblico/parchi (servizi pubblici);
- **Terreno n°4\_Foglio n°32 - sub.1669 (lato via Pietri)** di forma pressoché rettangolare, posto lungo la via Geminiani - interno, della superficie catastale di mq 43, ricadente interamente nel:
  - Ambito dell'insediamento recente (zona B);
 e in parte:
  - verde pubblico/parchi (servizi pubblici);



Individuazione delle particelle all'interno del comparto.

## CONSISTENZA

<b>Terreno n°1 - (sub. 1576)</b>	seminativo - classe 1	mq	400
<b>Terreno n°2 - (sub. 1641)</b>	semin. arbor. - classe 2	mq	2.270
<b>Terreno n°3 - (sub. 1663)</b>	semin. arbor. - classe 2	mq	432
<b>Terreno n°4 - (sub. 1669)</b>	semin. arbor. - classe 1	mq	43

## RAPPRESENTAZIONE CATASTALE

Comune di Firenze

Le unità risultano correttamente intestate alla [REDACTED]

[REDACTED] nel foglio di mappa 32:

Terreno	Particella	Qualità	Clas.	Sup. mq	R. Domin.	R. Agrario
1	1576	seminativo	1	400	2,02	1,03
2	1641	seminativo arborato	2	2.270	10,34	4,10
3	1663	seminativo arborato	2	432	1,97	0,78
4	1669	seminativo arborato	1	43	0,24	0,10

Per particolari vedere la documentazione catastale allegata.

## PROVENIENZA

I terreni oggetto di stima sono pervenuti alla [REDACTED]

[REDACTED] nel seguente modo:

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
 ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- con atto del Notaio Barnini Claudio del 13 aprile 2006 rep. 258.909 raccolta n°14.118, registrato a Firenze il 14 aprile 2006 al n°958 trascritto a Firenze il 27 aprile 2006 al n°11.453 di registro particolare la società " [REDACTED] [REDACTED] - società per azioni con sede in [REDACTED] è stata fusa mediante incorporazione nella società [REDACTED]

- con il medesimo atto ai rogiti del Notaio Claudio Barnini del 13 aprile 2006 repertorio n°11.454 di registro particolare la società " [REDACTED] S.r.l." con sede in [REDACTED] è stata trasformata in società per azioni con la nuova ed attuale denominazione " [REDACTED] " mantenendo la stessa sede sociale ed il codice fiscale.

#### TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

- convenzione edilizia trascritta a Firenze il 04 febbraio 2002 al n°2.677 di registro particolare nascente da atto ai rogiti del Notaio Claudio Barnini di Firenze in data 31 gennaio 2002 repertorio n°198.927 a favore del Comune di Firenze e contro la società [REDACTED] [REDACTED] interessante le particelle 1663 e 1669 del foglio di mappa 32 del Catasto Terreni di Firenze;

- servitù di passo per persone e cose nonché servitù di veduta nascenti da atto autentificato nelle firme dal Notaio Claudio Barnini di Rignano sull'Arno in data 13 aprile 1993 repertorio n°38.061 raccolta n°2.251 registrato a Firenze il 04 maggio 1992 al n°1.463 e trascritto a Firenze il 06 maggio 1992 al n°9.078 di registro particolare a carico della particella 290 (ora 1669 del foglio di mappa 32) ed a favore degli immobili censiti al Catasto Terreni del Comune di Firenze nel foglio di mappa 32 particella 1433;

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

- ammissione al concordato preventivo trascritto a Firenze in data 24 settembre 2013 al n°18.271 di registro particolare a favore dei creditori [REDACTED]

- sentenza dichiarativa di fallimento trascritta a Firenze in data 03 giugno 2014 al n°12.413 di registro particolare a favore dei creditori dell'impresa [REDACTED] e contro [REDACTED]



STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI

Alla data del sopralluogo, avvenuto in data 24/02/2017, i beni risultano liberi e quindi nella piena disponibilità.

#### REGIME IMPOSITIVO

Per i terreni oggetto della presente relazione di stima l'operazione è sottoposta ad IVA e soggetti ad imposta di registro.

#### VALORI DI STIMA

L'espressione numerica che quantifica il valore unitario da attribuire all'oggetto da stimare per una base d'asta deve considerare le caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili in oggetto a seguito di sopralluogo, deve tener presente e sondare il mercato immobiliare di zona, deve tener conto e analizzare l'attuale situazione del mercato immobiliare, considerandone gli aspetti nella sua più completa totalità, ma soprattutto deve tenere di conto che esiste una differenza tra valore libero di mercato e valore per una base d'asta.

Il valore di mercato è l'espressione numerica dove la domanda e l'offerta si incontrano dopo che ognuna delle parti abbia contrattato le proprie esigenze, dove l'acquirente prende coscienza del bene, concorda la data di immissione in possesso

e stabilisce le modalità di pagamento, magari avvalendosi di erogazione di fondi da parte di enti finanziatori dando il bene stesso in garanzia.

Il macro valore di riferimento, tenuto conto della attuale situazione statica del mercato, con tendenza alla riduzione dei prezzi dovuta principalmente alla grande diminuzione della domanda, relativo al secondo semestre del 2016 può essere espresso pari a

€ 800,00/mq di Superficie Utile Lorda a destinazione residenziale

€ 50,00/mq di terreno a destinazione verde pubblico/parchi

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

### VALUTAZIONE

Gli elementi utili alla valutazione sono l'ubicazione delle aree, la consistenza e configurazione della superficie nonché l'appetibilità del bene. In questo caso, per quanto riguarda le aree edificabili, c'è un'ulteriore parametro da tener presente per via del fatto che esse fanno parte di un piano attuativo e di conseguenza necessita per la sua attuazione del consenso di tutti i proprietari. Tale situazione si porta dietro una serie di problematiche e di incognite non banali che a mio avviso vanno valutate con attenzione. Per quanto riguarda le aree con destinazione a verde pubblico il deprezzamento è molto più facilmente comprensibile in quanto la loro potenzialità, da un punto di vista economico, è molto bassa, oltre al fatto che fanno parte di una convenzione stipulata con il Comune di Firenze e che quindi dovranno essere cedute a titolo gratuito.

Tenuto conto di quanto sopra riportato i valori di riferimento per la quantificazione del prezzo è pari a

€/mq 600,00 di terreno a destinazione residenziale

€/mq 0 di terreno a destinazione verde pubblico/parchi

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## CALCOLO SUPERFICIE UTILE LORDA DELLE PARTICELLE EDIFICABILI

SUL di progetto del comparto AT 09.02: mq 33.333

Superficie comparto AT 09.02: mq 46.500

Indice di Fabbricabilità (If):  $33.333 \div 46.500 = 0,7168$



p.lla 1576 mq  $400 \times \text{If } 0,7168 =$  mq di SUL **286,72**

p.lla 1641 mq  $2270 \times \text{If } 0,7168 =$  mq di SUL **1.627,14**

	Superficie terreno		Destinazione/mq di SUL		Valore macro zona €/mq	Valore di stima	
Terreno 1	mq	400	edificabile	mq	286,72	600,00	€ 172.032,00
Terreno 2	mq	2270	edificabile	mq	1.627,14	600,00	€ 976.284,00
Terreno 3	mq	432	verde pubb.	mq	432	0	€ 0
Terreno 4	mq	43	verde pubb.	mq	43	0	€ 0

Il più probabile valore di mercato dei terreni in oggetto, di proprietà della società [REDACTED] può essere quantificato quindi in maniera arrotondata nelle cifre di:

Lotto unico	Valore arrotondato
Terreno 1	€ 172.000,00
Terreno 2	€ 976.000,00
Terreno 3	€ 0
Terreno 4	€ 0

Si precisa che, alla data del sopralluogo avvenuto in data 24/02/2017, i terreni in oggetto risultano liberi e nella piena disponibilità.

## DETERMINAZIONE DEL PREZZO A BASE D'ASTA

Il valore per una base d'asta deve tenere conto di fattori oggettivi quali l'esborso del prezzo finale in tempi brevi, l'incertezza dei tempi di immissione in possesso e nelle vendite forzate non ha luogo la garanzia per i vizi della cosa e che essa non può essere impugnata per causa di lesioni (art. 2922 c.c.).

In conclusione nella determinazione del prezzo a base d'asta i valori di mercato dei beni devono essere ridotti di una percentuale in genere variabile tra il 10% ed il 30%.

Il sottoscritto stimatore ritiene di applicare il 20% ottenendo così i seguenti valori:

	<b>Valore di mercato</b>	<b>Riduzione per valore a base d'asta</b>	<b>Valore a base d'asta</b>
Terreno 1	€ 172.000,00	20% € 34.400,00	€ 137.600,00
Terreno 2	€ 976.000,00	20% € 195.200,00	€ 780.080,00
Terreno 3	€ 0	20% € 0	€ 0
Terreno 4	€ 0	20% € 0	€ 0
<b>TOTALE LOTTO</b>			<b>€ 917.680,00</b>

Empoli, li 24/03/2017

Arch. Damiano Lenzi  


ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## DESCRIZIONE SINTETICA DEL BENE

I terreni, oggetto della presente stima, sono ubicati in Firenze, zona di Novoli. Questa zona, che nasce a nord-ovest del centro storico di Firenze fu protagonista di una grande espansione a seguito del boom edilizio degli anni cinquanta e sessanta del XX secolo e in prossimità dell'aeroporto Amerigo Vespucci.

Essi ricadono interamente in "Ambito dell'insediamento recente (zona B)" e in parte in "Verde pubblico/parchi (servizi pubblici)" e "Aree di Trasformazione 09.02 Carraia/Geminiani". In quest'ultima area, all'interno della quale ricadono le particelle **1576** e **1641**, è prevista la possibilità di nuova edificazione. La SUL di progetto consentita è pari a mq 33.333 per la realizzazione di destinazioni residenziali ed esercizi di vicinato (90%) e commerciale relativa a medie strutture di vendita (10%).

Le particelle interessate dal regolamento edilizio sono: 69, 70, 640, 641, 642, 643, 1426, 1428, 1429, 1576, 1629, 1641.

L'intervento è soggetto alle seguenti prescrizioni:

- realizzazione di un insediamento integrato con numero massimo di piani fuori terra 7 dotato di un adeguato sistema di viabilità di servizio;
- distribuzione dei parcheggi pubblici prevalentemente lungo la viabilità e gli spazi pubblici evitando la concentrazione in aree di sosta di grandi dimensioni;
- riqualificazione delle sezioni stradali lungo il perimetro dell'intervento dotandole di marciapiedi, illuminazione, alberatura adeguate ad accogliere il nuovo insediamento;
- reperimento della quota del 20% da destinare ad edilizia convenzionata (housing sociale) nelle forme dell'affitto o in altra forma, nei termini definiti dall'apposito Regolamento (DCC 2005/C/00041) ed eventuali adeguamenti.

Per quanto riguarda le particelle **1663** e **1669** la situazione è molto diversa. Essi fanno parte di un'area a verde facente parte del resede di altro fabbricato, confinante con il comparto di cui sopra, e fanno parte di una convenzione stipulata

con il Comune di Firenze. Sono destinate a verde pubblico, già realizzato, oggetto di cessione gratuita a favore di quest'ultimo.

La rappresentazione catastale identifica esattamente lo stato dei luoghi ed è individuata nel Comune di Firenze (FI) nel Foglio 32 dalla p.lla 1576, p.lla 1641, p.lla 1663, p.lla 1669.

Alla data del sopralluogo avvenuto in data 24/02/2017, i terreni in oggetto risultano liberi e nella piena disponibilità.

