

Giovanni Ceccatelli

architetto

consulente tecnico del Tribunale di Firenze

Firenze, 10 Marzo 2014

**Perizia di stima
redatta dall'arch. Giovanni Ceccatelli
sui beni afferenti al fallimento
della [REDACTED]
situati nei comuni di Impruneta, [REDACTED] e Pietrasanta**

Scheda n. 1

**Complesso immobiliare ad uso residenziale detto villa il Bacio, situata in Comune di
Impruneta, via di Colline n.c. 2 denominato Villa il Bacio**

Lotto 1

Descrizione dei beni

Trattasi di una villa di bell'aspetto e di gran pregio situata nel Comune di Impruneta in via di Colline n. 2 in zona collinare nel pieno della campagna a sud di Firenze.

Da ricerche storiche fatte l'impianto originario dell'edificio risale al XVI secolo.

La villa si presenta come edificio monumentale di forma parallelepipedica con quattro piani, di cui uno seminterrotto. Quest'ultimo, contiene cantine ed ambienti di servizio per un totale di 380,00 mq circa; il primo piano o "piano nobile", comprende ampi saloni ed è accessibile dall'esterno da una grande, doppia scalinata a curve simmetriche. Ha una superficie di circa 310,00 mq. Il piano secondo, è anch'esso dotato di ambienti per lo più adibiti a camere, con rifiniture di gran pregio ed ha una superficie di 310,00 mq. L'ultimo piano ospita ampie soffitte la cui superficie raggiunge 312,00 mq.

L'insieme si presenta in buone condizioni di conservazione e manutenzione. Gli impianti, pur efficienti, non sono adeguati alle norme vigenti. I servizi igienici, pur numerosi e funzionanti (ne risultano 9) non hanno caratteristiche adeguate ai tempi.

Per raggiungere la villa si percorre un lungo viale alberato ed il prospetto della villa è abbellito da un giardino all'italiana caratterizzato dalle siepi di bosso. Sul retro una vasta piscina, circondata da piazzali e giardini, completa ed arricchisce il bene.

Dal piazzale antistante la villa si gode un bel panorama sulle colline a sud di Firenze.

Lotto 2

Nei dintorni della villa vi sono terreni agricoli per quasi 7 ettari, coltivati soprattutto ad uliveto.

Descrizione catastale

I seguenti beni sono descritti al N.C.E.U. del Comune di Impruneta al Foglio 18,

fabbricati

- Villa – part. 196 sub. 1 - cat. A/8 - classe 5 - 16 vani – rendita € 4.049,02

terreni

- Area urbana – part. 197 sub. 501 – mq. 240
- Part. 185 – Uliveto Vigneto – cl. 2 – mq. 4.020 - R. Dom. € 16,61 – R. Agr. € 11,42



- Part. 186 – Uliveto – cl. 3 – mq. 12.880 - R. Dom. € 23,28 – R. Agr. € 19,96
- Part. 188 – Uliveto – cl. 2 – mq. 19.770 - R. Dom. € 66,37 – R. Agr. € 51,05
- Part. 189 – Uliveto – cl. 3 – mq. 8.250 - R. Dom. € 11,46 – R. Agr. € 9,82
- Part. 190 – Seminativo – cl. 2 – mq. 6.340 - R. Dom. € 34,09 – R. Agr. € 17,04
- Part. 191 – Uliveto – cl. 3 – mq. 3.700 - R. Dom. € 6,69 – R. Agr. € 5,73
- Part. 195 – sub. 1 - Porz. di Fabbricato Rurale
- Part. 514 – Uliveto – cl. 2 – mq. 3.780 – R. Dom. € 12,69 – R. Agr. € 9,76
- Part. 517 – Uliveto Vigneto – cl. 2 – mq. 570 – R. Dom. € 2,36 – R. Agr. € 1,62
- Part. 522 – Uliveto Vigneto – cl. 2 – mq. 50 – R. Dom. € 0,21 – R. Agr. € 0,14
- Part. 523 – Uliveto – cl. 1 – mq. 6.425 – R. Dom. € 29,86 – R. Agr. € 24,89
- Part. 688 – Uliveto – cl. 2 – mq. 934 – R. Dom. € 3,14 – R. Agr. € 2,41
- Part. 690 – Uliveto Vigneto – cl. 3 – mq. 965 – R. Dom. € 1,99 – R. Agr. € 1,74
- Part. 603 – Ente Urbano – sup. mq. 3.374
- Part. 38 del foglio 25 – Uliveto Vigneto – cl. 3 – mq. 1.470 - R. Dom. € 3,04 – R. Agr. € 2,66

Al N.C.E.U. la planimetria della villa (part. 196 sub.1) non compare. Sicuramente sarà stata presentata, ma alla nostra richiesta è stato risposto che è irreperibile.

Erroneamente sulla visura catastale la villa viene indicata in via della Fonte n. 2 e non in via Colline n. 2.

Situazione Urbanistica e Amministrativa

La villa è stata edificata in data certamente anteriore al 1.9.1967. Non presenta evidenti modifiche di epoca recente, a parte la costruzione della piscina sulla particella 603.

Provenienza

Tutti i beni, catastalmente indicati nella parte che precede sono pervenuti alla [redacted] con atto di fusione di società per incorporazione del 19.09.2005, rogante notaio [redacted] di Firenze rep. 23893 – Trascritto Reg. Gen. 41593, Reg. Part. 28067 del 5.10.2005.

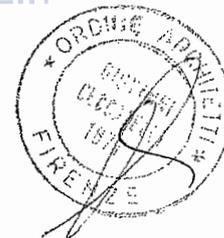
Unitamente a questi beni, nel medesimo atto sono pervenute alla soc. [redacted] altre particelle, costituenti altri terreni che sono poi stati ceduti a terzi

Situazione ipotecaria

A tutto il 29 Gennaio 2014, sui beni predetti risultano le seguenti formalità:

Nota: Tutte le Iscrizioni e le trascrizioni di seguito descritte in questa scheda riguardano la Conservatoria di Firenze.

- 1) Iscrizione - Ipoteca volontaria del 19.07.2007 iscritta reg. gen. 35599 reg part. 8424 il 20.07.2007 per concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore [redacted] per euro 13.000.000,00 di cui capitale € 6.500.000,00 contro [redacted] Colpisce i seguenti beni del Foglio 18 del Comune di Impruneta:
 - Part. 196 sub. 1 – cat. A/8 - classe 5 - 16 vani – rendita € 4.049,02
 - Part. 185 – Uliveto Vigneto – cl. 2 – mq. 4.020 - R. Dom. € 16,61 – R. Agr. € 11,42
 - Part. 186 – Uliveto – cl. 3 – mq. 12.880 - R. Dom. € 23,28 – R. Agr. € 19,96
 - Part. 188 – Uliveto – cl. 2 – mq. 19.770 - R. Dom. € 66,37 – R. Agr. € 51,05
 - Part. 189 – Uliveto – cl. 3 – mq. 8.250 - R. Dom. € 11,46 – R. Agr. € 9,82
 - Part. 190 – Seminativo – cl. 2 – mq. 6.340 - R. Dom. € 34,09 – R. Agr. € 17,04
 - Part. 191 – Uliveto – cl. 3 – mq. 3.700 - R. Dom. € 6,69 – R. Agr. € 5,73
 - Part. 195 – sub. 1 - Porz. di Fr. –
 - Part. 514 – Uliveto – cl. 2 – mq. 3.780 - R. Dom. € 12,69 – R. Agr. € 9,76
 - Part. 517 – Uliveto Vigneto – cl. 2 – mq. 570 - R. Dom. € 2,36 – R. Agr. € 1,62
 - Part. 523 – Uliveto – cl. 1 – mq. 6.425 - R. Dom. € 29,86 – R. Agr. € 24,89
 - Part. 688 – Uliveto – cl. 2 – mq. 934 - R. Dom. € 3,14 – R. Agr. € 2,41



- Part. 690 – Uliveto Vigneto – cl. 3 – mq. 965 - R. Dom. € 1,99 – R. Agr. € 1,74
- Part. 603 – Ente Urbano - sup. mq. 3.374

Nota: Rispetto ai beni pervenuti in proprietà la presente formalità non colpisce la part. 38 del foglio 25, e le part. 522 e 197-sub 501 del foglio 18.

2) Iscrizione - Ipoteca volontaria del 19.11.2009 iscritta reg. gen. 53206 reg part. 8480 il 1.12.2009 per concessione a garanzia di apertura di credito a favore

per euro 2.500.000,00 di cui capitale € 1.250.000,00 contro

Colpisce i seguenti beni del Foglio 18 del Comune di Impruneta:

- Part. 196 sub. 1 – cat. A/8 - classe 5 - 16 vani – rendita € 4.049,02
- Part. 185 – Uliveto Vigneto – cl. 2 – mq. 4.020 - R. Dom. € 16,61 – R. Agr. € 11,42
- Part. 186 – Uliveto – cl. 3 – mq. 12.880 - R. Dom. € 23,28 – R. Agr. € 19,96
- Part. 188 – Uliveto – cl. 2 – mq. 19.770 - R. Dom. € 66,37 – R. Agr. € 51,05
- Part. 189 – Uliveto – cl. 3 – mq. 8.250 - R. Dom. € 11,46 – R. Agr. € 9,82
- Part. 190 – Seminativo – cl. 2 – mq. 6.340 - R. Dom. € 34,09 – R. Agr. € 17,04
- Part. 191 – Uliveto – cl. 3 – mq. 3.700 - R. Dom. € 6,69 – R. Agr. € 5,73
- Part. 195 – sub. 1 - Porz. di Fr. –
- Part. 514 – Uliveto – cl. 2 – mq. 3.780 - R. Dom. € 12,69 – R. Agr. € 9,76
- Part. 517 – Uliveto Vigneto – cl. 2 – mq. 570 - R. Dom. € 2,36 – R. Agr. € 1,62
- Part. 523 – Uliveto – cl. 1 – mq. 6.425 - R. Dom. € 29,86 – R. Agr. € 24,89
- Part. 688 – Uliveto – cl. 2 – mq. 934 - R. Dom. € 3,14 – R. Agr. € 2,41
- Part. 690 – Uliveto Vigneto – cl. 3 – mq. 965 - R. Dom. € 1,99 – R. Agr. € 1,74
- Part. 38 del foglio 25

Nota: Rispetto ai beni pervenuti in proprietà la presente formalità non colpisce la le part. 603, 522 e 197 sub 501 del foglio 18.

3) Trascrizione – Decreto di sequestro conservativo del 8.2.2011 trascritto reg. gen. 5348 reg part. 3558 il 14.2.2011 a favore di

- per diritto di proprietà per la quota di 33/100
 - per diritto di proprietà per la quota di 3/100
 - nato a il per diritto di proprietà per la quota di 11/100
 - per diritto di proprietà per la quota di 13/100
 - di proprietà per la quota di 40/100
- contro per la quota di 100/100

I beni colpiti dalla presente trascrizione sono:

- Part. 196 sub. 1 – cat. A/8 - classe 5 - 16 vani – rendita € 4.049,02
- Part. 185 – Uliveto Vigneto – cl. 2 – mq. 4.020 - R. Dom. € 16,61 – R. Agr. € 11,42
- Part. 186 – Uliveto – cl. 3 – mq. 12.880 - R. Dom. € 23,28 – R. Agr. € 19,96
- Part. 188 – Uliveto – cl. 2 – mq. 19.770 - R. Dom. € 66,37 – R. Agr. € 51,05
- Part. 189 – Uliveto – cl. 3 – mq. 8.250 - R. Dom. € 11,46 – R. Agr. € 9,82
- Part. 190 – Seminativo – cl. 2 – mq. 6.340 - R. Dom. € 34,09 – R. Agr. € 17,04
- Part. 191 – Uliveto – cl. 3 – mq. 3.700 - R. Dom. € 6,69 – R. Agr. € 5,73
- Part. 195 – sub. 1 - Porz. di Fr. –
- Part. 514 – Uliveto – cl. 2 – mq. 3.780 - R. Dom. € 12,69 – R. Agr. € 9,76
- Part. 517 – Uliveto Vigneto – cl. 2 – mq. 570 - R. Dom. € 2,36 – R. Agr. € 1,62
- Part. 523 – Uliveto – cl. 1 – mq. 6.425 - R. Dom. € 29,86 – R. Agr. € 24,89
- Part. 688 – Uliveto – cl. 2 – mq. 934 - R. Dom. € 3,14 – R. Agr. € 2,41
- Part. 690 – Uliveto Vigneto – cl. 3 – mq. 965 - R. Dom. € 1,99 – R. Agr. € 1,74
- Part. 38 del foglio 25



Nota: Rispetto ai beni pervenuti in proprietà la presente formalità non colpisce la le part. 603, 522 e 197 sub 501 del foglio 18.

4) Iscrizione - Ipoteca giudiziale del 10.6.2011 iscritta reg. gen. 26408 reg part. 5275 il 26.7.2011 per decreto ingiuntivo a favore [redacted] n. a [redacted] il [redacted] per euro 126.000,00 di cui capitale € 120.334,45 contro [redacted] Colpisce i seguenti beni del Foglio 18 del Comune di Impruneta:

- Part. 196 sub. 1 – cat. A/8 - classe 5 - 16 vani – rendita € 4.049,02
- Part. 197 sub. 501 – area urbana
- Part. 185 – Uliveto Vigneto – cl. 2 – mq. 4.020 - R. Dom. € 16,61 – R. Agr. € 11,42
- Part. 186 – Uliveto – cl. 3 – mq. 12.880 - R. Dom. € 23,28 – R. Agr. € 19,96
- Part. 188 – Uliveto – cl. 2 – mq. 19.770 - R. Dom. € 66,37 – R. Agr. € 51,05
- Part. 189 – Uliveto – cl. 3 – mq. 8.250 - R. Dom. € 11,46 – R. Agr. € 9,82
- Part. 190 – Seminativo – cl. 2 – mq. 6.340 - R. Dom. € 34,09 – R. Agr. € 17,04
- Part. 191 – Uliveto – cl. 3 – mq. 3.700 - R. Dom. € 6,69 – R. Agr. € 5,73
- Part. 195 – sub. 1 - Porz. di Fr. –
- Part. 514 – Uliveto – cl. 2 – mq. 3.780 - R. Dom. € 12,69 – R. Agr. € 9,76
- Part. 517 – Uliveto Vigneto – cl. 2 – mq. 570 - R. Dom. € 2,36 – R. Agr. € 1,62
- Part. 522 – Uliveto Vigneto – cl. 2 – mq. 50 - R. Dom. € 0,21 – R. Agr. € 0,14
- Part. 523 – Uliveto – cl. 1 – mq. 6.425 - R. Dom. € 29,86 – R. Agr. € 24,89
- Part. 603 – Ente Urbano - sup. mq. 3.374
- Part. 688 – Uliveto – cl. 2 – mq. 934 - R. Dom. € 3,14 – R. Agr. € 2,41
- Part. 690 – Uliveto Vigneto – cl. 3 – mq. 965 - R. Dom. € 1,99 – R. Agr. € 1,74
- Part. 38 del foglio 25 – Uliveto Vigneto – cl. 3 – mq. 1.470 - R. Dom. € 3,04 – R. Agr. € 2,66

5) Iscrizione - Ipoteca giudiziale per sentenza di condanna della Corte di Appello di Firenze del 9.6.2011 iscritta reg. gen. 38078 reg part. 7269 il 14.11.2011 a favore [redacted] nata a [redacted] il [redacted] per euro 4.761,93 di cui capitale € 4.142,00 contro [redacted] Colpisce i seguenti beni del Foglio 18 del Comune di Impruneta:

- Part. 196 sub. 1 – cat. A/8 - classe 5 - 16 vani – rendita € 4.049,02
- Part. 197 sub. 501 – area urbana
- Part. 185 – Uliveto Vigneto – cl. 2 – mq. 4.020 - R. Dom. € 16,61 – R. Agr. € 11,42
- Part. 186 – Uliveto – cl. 3 – mq. 12.880 - R. Dom. € 23,28 – R. Agr. € 19,96
- Part. 188 – Uliveto – cl. 2 – mq. 19.770 - R. Dom. € 66,37 – R. Agr. € 51,05
- Part. 189 – Uliveto – cl. 3 – mq. 8.250 - R. Dom. € 11,46 – R. Agr. € 9,82
- Part. 190 – Seminativo – cl. 2 – mq. 6.340 - R. Dom. € 34,09 – R. Agr. € 17,04
- Part. 191 – Uliveto – cl. 3 – mq. 3.700 - R. Dom. € 6,69 – R. Agr. € 5,73
- Part. 195 – sub. 1 - Porz. di Fr. –
- Part. 514 – Uliveto – cl. 2 – mq. 3.780 - R. Dom. € 12,69 – R. Agr. € 9,76
- Part. 517 – Uliveto Vigneto – cl. 2 – mq. 570 - R. Dom. € 2,36 – R. Agr. € 1,62
- Part. 522 – Uliveto Vigneto – cl. 2 – mq. 50 - R. Dom. € 0,21 – R. Agr. € 0,14
- Part. 523 – Uliveto – cl. 1 – mq. 6.425 - R. Dom. € 29,86 – R. Agr. € 24,89
- Part. 688 – Uliveto – cl. 2 – mq. 934 - R. Dom. € 3,14 – R. Agr. € 2,41
- Part. 690 – Uliveto Vigneto – cl. 3 – mq. 965 - R. Dom. € 1,99 – R. Agr. € 1,74

Nota: Rispetto ai beni pervenuti in proprietà la presente formalità non colpisce la part. 38 del foglio 25, e la part. 603 del foglio 18.

6) Iscrizione - Ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo del 6.2.2013 iscritta reg. gen. 6331 reg part. 906 il 1.3.2013 a favore [redacted] n. a [redacted] il [redacted] per euro 3.500,00 di cui

capitale € 1.816,58 contro [REDACTED] Colpisce i seguenti beni del Foglio 18 del Comune di Impruneta:

- Part. 196 sub. 1 – cat. A/8 - classe 5 - 16 vani – rendita € 4.049,02
- Part. 197 sub. 501 – area urbana
- Part. 185 – Uliveto Vigneto – cl. 2 – mq. 4.020 - R. Dom. € 16,61 – R. Agr. € 11,42
- Part. 186 – Uliveto – cl. 3 – mq. 12.880 - R. Dom. € 23,28 – R. Agr. € 19,96
- Part. 188 – Uliveto – cl. 2 – mq. 19.770 - R. Dom. € 66,37 – R. Agr. € 51,05
- Part. 189 – Uliveto – cl. 3 – mq. 8.250 - R. Dom. € 11,46 – R. Agr. € 9,82
- Part. 190 – Seminativo – cl. 2 – mq. 6.340 - R. Dom. € 34,09 – R. Agr. € 17,04
- Part. 191 – Uliveto – cl. 3 – mq. 3.700 - R. Dom. € 6,69 – R. Agr. € 5,73
- Part. 195 – sub. 1 - Porz. di Fr. –
- Part. 514 – Uliveto – cl. 2 – mq. 3.780 - R. Dom. € 12,69 – R. Agr. € 9,76
- Part. 517 – Uliveto Vigneto – cl. 2 – mq. 570 - R. Dom. € 2,36 – R. Agr. € 1,62
- Part. 522 – Uliveto Vigneto – cl. 2 – mq. 50 - R. Dom. € 0,21 – R. Agr. € 0,14
- Part. 523 – Uliveto – cl. 1 – mq. 6.425 - R. Dom. € 29,86 – R. Agr. € 24,89
- Part. 688 – Uliveto – cl. 2 – mq. 934 - R. Dom. € 3,14 – R. Agr. € 2,41
- Part. 690 – Uliveto Vigneto – cl. 3 – mq. 965 - R. Dom. € 1,99 – R. Agr. € 1,74
- Part. 38 del foglio 25 – Uliveto Vigneto – cl. 3 – mq. 1.470 - R. Dom. € 3,04 – R. Agr. € 2,66

Nota: Rispetto ai beni pervenuti in proprietà la presente formalità non colpisce la part. 603 del foglio 18.

7) Trascrizione – Verbale di Pignoramento immobili del 27.3.2013 trascritto reg. gen. 11021 reg part. 8053 il 22.4.2013 a favore [REDACTED], n. a [REDACTED] il [REDACTED] contro [REDACTED]

Colpisce i seguenti beni del Foglio 18 del Comune di Impruneta:

- Part. 196 sub. 1 – cat. A/8 - classe 5 - 16 vani – rendita € 4.049,02
- Part. 197 sub. 501 – area urbana
- Part. 185 – Uliveto Vigneto – cl. 2 – mq. 4.020 - R. Dom. € 16,61 – R. Agr. € 11,42
- Part. 186 – Uliveto – cl. 3 – mq. 12.880 - R. Dom. € 23,28 – R. Agr. € 19,96
- Part. 188 – Uliveto – cl. 2 – mq. 19.770 - R. Dom. € 66,37 – R. Agr. € 51,05
- Part. 189 – Uliveto – cl. 3 – mq. 8.250 - R. Dom. € 11,46 – R. Agr. € 9,82
- Part. 190 – Seminativo – cl. 2 – mq. 6.340 - R. Dom. € 34,09 – R. Agr. € 17,04
- Part. 191 – Uliveto – cl. 3 – mq. 3.700 - R. Dom. € 6,69 – R. Agr. € 5,73
- Part. 195 – sub. 1 - Porz. di Fr. –
- Part. 514 – Uliveto – cl. 2 – mq. 3.780 - R. Dom. € 12,69 – R. Agr. € 9,76
- Part. 517 – Uliveto Vigneto – cl. 2 – mq. 570 - R. Dom. € 2,36 – R. Agr. € 1,62
- Part. 522 – Uliveto Vigneto – cl. 2 – mq. 50 - R. Dom. € 0,21 – R. Agr. € 0,14
- Part. 523 – Uliveto – cl. 1 – mq. 6.425 - R. Dom. € 29,86 – R. Agr. € 24,89
- Part. 688 – Uliveto – cl. 2 – mq. 934 - R. Dom. € 3,14 – R. Agr. € 2,41
- Part. 690 – Uliveto Vigneto – cl. 3 – mq. 965 - R. Dom. € 1,99 – R. Agr. € 1,74
- Part. 38 del foglio 25 – Uliveto Vigneto – cl. 3 – mq. 1.470 - R. Dom. € 3,04 – R. Agr. € 2,66

Nota: Rispetto ai beni pervenuti in proprietà la presente formalità non colpisce la part. 603 del foglio 18.

In ogni caso le risultanze della visura in conservatoria e gli atti relativi, sono allegati alla presente relazione.

Possesso del bene

I beni alla data del sopralluogo del sottoscritto (22 Gennaio 2014) sono risultati occupati dai signori ██████████ e ██████████ che vi abitano.

Stima e criteri di stima

Riteniamo utile descrivere inizialmente i criteri di stima cui ci siamo attenuti.

Per la stima dei beni ci siamo avvalsi del contributo di operatori della piazza, dell'analisi degli annunci economici della zona e della consultazione dell'osservatorio dell'Agenzia del Territorio. E' stato tenuto conto del particolare pregio storico del bene, della sua dimensione e pezzatura, delle sue dotazioni; della ubicazione intesa, sia come zona in rapporto all'abitato, sia come posizione particolare dell'immobile; degli affacci e dei confini; dell'epoca di costruzione; dello stato di conservazione e manutenzione; delle destinazioni d'uso attuali ed eventuali; della situazione amministrativa-urbanistica; dei collegamenti e degli accessi; dello stato di fatto e di diritto del bene, della situazione dei servizi e della qualità della vita nella zona in cui il bene è situato; della potenzialità del bene in rapporto alla situazione urbanistica del singolo lotto e dell'area circostante. Le stime che seguono tengono pertanto conto di tutti questi fattori per poi giungere a conclusioni adattabili solo al bene oggetto di stima.

I calcoli effettuati in base alla superficie del bene servono a stabilire l'ordine di grandezza della valutazione ma non la stima definitiva che deve, in ogni caso, considerarsi a corpo e non a misura.

Le superfici indicate sono quelle di calpestio.

Quindi il complesso immobiliare trattato risulta composto da cantine ed ambienti di servizio per un totale di 380,00 mq circa al piano seminterrato; dal primo piano che comprende ampi saloni e che ha una superficie di circa 310,00 mq. Dal piano secondo che è anch'esso dotato di ambienti per lo più adibiti a camere, ed ha una superficie di 310,00 mq. e dall'ultimo piano ospita amplissime soffitte la cui superficie raggiunge 312,00 mq.

Stima – Lotto 1 - Villa

La stima non può essere fatta secondo i normali e consueti criteri di stima, trattandosi di un edificio che esce dalle abituali norme del mercato. Non è applicabile il criterio della comparazione (non risultando edifici simili, nella zona compravenduti in tempi recenti) e non è applicabile il criterio della capitalizzazione del reddito (non essendo a reddito).

Quindi l'edificio esula dalle normali situazioni del mercato immobiliare. Una villa del XVI secolo, in buone condizioni di conservazione di oltre 1.300 mq. di calpestio, con giardino all'italiana viale di accesso e quasi sette ettari di uliveto intorno, nelle colline a sud di Firenze, non rientra nelle normali regole del mercato. Pochissime sono le persone che possono permettersi un acquisto del genere e soprattutto pochissimi sono coloro che hanno poi la possibilità di mantenerlo e conservarlo nel modo dovuto.

Se il valore di mercato nasce dal rapporto fra la domanda e l'offerta, bisogna dire che in questi casi l'offerta è rara, ma la domanda se non inesistente, in questo periodo, è quanto meno rarissima. Fatte queste necessarie considerazioni, si deve concludere che il valore di un oggetto come quello che andiamo a stimare è estremamente opinabile per la mancanza quasi assoluta di elementi certi di comparazione.

Inoltre si deve considerare che, comunque, di fronte ad una grande dimensione si ha in proporzione inversa, una diminuzione della valutazione al mq.

Fatte queste considerazioni riteniamo che il valore del bene, comprese le pertinenze (giardino e piscina) sia da stimarsi € 2.600.000,00, in un mercato estremamente difficile, per un oggetto del genere. Stima a corpo e non a misura con riserva di verifica della situazione amministrativa del bene.

Stima – Lotto 2 - Terreni agricoli

I terreni agricoli, hanno una superficie totale che assomma a quasi 7 ettari (mq. 6954)

La destinazione è per la massima parte uliveto.

Questo tipo di coltura, pur non avendo un grandissimo mercato, nella zona a sud di Firenze tende a mantenere un buon prezzo. Nel complesso i terreni in questione vengono valutati € 200.000,00.

Stima a corpo e non a misura.

Firenze 10 Marzo 2014

Arch. Giovanni Ceccatelli

Giovanni Ceccatelli

