TRIBUNALE DI FIRENZE

SEZIONE V

COLLEGIO FALLIMENTARE

N.R.G. 115/2022 R.F.

Giudice Delegato: Dott. Cristian Soscia

Curatore fallimentare: Dott. Annunziato Laganà

Consulente Tecnico d'Ufficio: Arch. Gennaro Columpsi

PERIZIA TECNICA DEL C.T.U.

ARCHITETTO GENNARO COLUMPSI
50053 Empoli Via Tinto da Battifolle 3/5 - Tel. 0571 543718 – iPhone 347 3602525
g.columpsi@icloud.com - gennaro.columpsi@pec.architettifirenze.it | partita I.V.A.: 04599340488 - codice fiscale: CLMGNR63P20B357B

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

INDICE

Premessa 3

Quesito 4

1.Identificazione del Bene 4

2.Descrizione del Bene 5

3.Stato di possesso 7

4.Formalità, vincoli e oneri, gravanti sul bene, a carico dell'acquirente.....8

5.Formalità, vincoli e oneri, gravanti sul bene, non a carico dell'acquirente 8

6.Regolarità edilizia e urbanistica del bene 9

7.Valore dell'immobile 10

8.Prezzo a Base d'Asta 11

9.Pignoramento di quota e/o bene indiviso 11

10.Regime impositivo della vendita 12

11.Documentazione energetica.....12

12.Riepilogo in caso di più lotti.....12

13.Allegati..... 12

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

PREMESSA:

Il sottoscritto, Arch. Gennaro Columpsi, libero professionista con studio in Empoli, Via Tripoli 60, in qualità di consulente tecnico d'Ufficio nel procedimento in epigrafe, iscritto all'Albo degli Architetti di Firenze al n. 4041 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Firenze, sezione Architetti, al n. 4864. A seguito dell'incarico conferitole dalla S.V., Giudice della Quinte Sezione, Fallimenti e Imprese, Dott. Cristian Soscia, con nomina del 29.08.2022.

Accettato l'incarico, dopo aver ricevuto comunicazione della nomina, a mezzo mail dal Curatore Fallimentare Dott. Annunziato Laganà, in data 31.08.2022. Presa visione degli atti e dei documenti prodotti, il sottoscritto dava inizio alle operazioni peritali, come in appresso riepilogate:

-richiesta accesso agli atti presso il Comune di Castelfiorentino per le verifiche delle regolarità edilizie ed urbanistiche. Date le complessità riscontrate, sono state necessarie tre sessioni di ricerca: 8, 9 e 16 settembre 2022;

-richiesta di accesso agli atti presso gli uffici del catasto di Firenze, in data 13.09.2022, respinta per mancanza di specifiche sull'immobile, nella nomina a CTU del Giudice;

- nuovo accesso al Catasto di Firenze in data 19.10.22, acquisite visure storiche, non disponibile estratto di mappa perché in lavorazione e planimetrie catastali per mancanza di informatizzazione;

-richiesta di inserimento delle planimetrie avanzata in data 21.10.22, risposta di avvenuta trattazione del 27.10.22;

- accesso al Catasto di Firenze in data 10.11.22 per l'acquisizione delle planimetrie e dell'estratto di mappa;

- sopralluogo per visione del bene oggetto di perizia, con: rilievo fotografico, rilievo a vista delle caratteristiche e finiture, verifica delle conformità catastali, urbanistiche ed edilizie, in data 17.11.22;

- acquisizione visura ipotecaria e dei registri immobiliari presso la Conservatoria di Volterra (PI), in data 24.11.22;

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

QUESITO

A seguito delle operazioni condotte, degli accertamenti eseguiti , il sottoscritto ritiene di poter rispondere al quesito posto dalla S.V.:

VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE INDUSTRIALE DI PROPRIETÀ DEI FALLITI;

1.IDENTIFICAZIONE DEL BENE

Piena proprietà di "fabbricato industriale" ubicato in Comune di Catelfiorentino (FI), località Praticelli, con accessi da: Via Giorgio La Pira n. 8 e 10 e Via Aldo Moro n.5;

Confini:

L'immobile in oggetto confina con: proprietà pubblica: Via Giorgio La Pira e Via Aldo Moro, proprietà:

Dati catastali:

All'Agenzia del Territorio di Firenze, Catasto Fabbricati del Comune Catelfiorentino (FI), l'unità immobiliare risulta:

Dati Identificativi:

Comune di Castelfiorentino (C101) (FI)

Foglio 58 - Particella 743;

Partita: 4808

Busta mod. 58: 115276

Dati di classamento:

Categoria: **D/7**

Rendita: Euro 4.648,11;

Indirizzo: Via Dei Praticelli Piano T-1

Dati derivanti da:

Variazione del 11/04/1989, in atti dal 17/12/1999 Classamento (n. 115276.1/1989);

Costituzione in atti dal 28/08/1990 (n.115276/1989);

Intestati Catastali:

1.

nato a Firenze (FI) il 28/01/1958

diritto di: Proprietà per 500/1000

2.

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

nato a Castelfiorentino (FI) il 20/02/1961

diritto di: Proprietà per 500/1000

Corrispondenza:

I dati catastali, di cui sopra, corrispondono a quelli riportati nell'Atto Giudiziario, emesso dal Tribunale di Firenze, in data 22.06.2022, n.r. 220, descrizione 517 Sentenza Dichiarativa di Fallimento. Nota di trascrizione R.G. n. 8402, R.P. n. 6231 del 14.09.2022. Unità Negoziale n. 2; Ispezione ipotecaria del 24.11.2022, presso Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Pisa – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Volterra.

Estremi dell'Atto Giudiziario:

A favore:

Contro:

-Soggetto n.1:

-Soggetto n. 2:

-

3. -Soggetto n. 3

Estremi dell'atto di provenienza:

L'unità immobiliare risulta pervenuta con atto Notaio rogante Dott. Arancio Corrado, repertorio 1417/313 del 05/12/1986. Trascrizione a favore del 23.12.1986 – Registro particolare 4777 Registro Generale 6770;

2.DESCRIZIONE DEL BENE

Porzione di edificio produttivo, indipendente, costruito alla fine degli anni 80 e inizio 90, del secolo scorso, destinato ad attività produttiva "dolciaria". Sito in località Praticelli, comune di Castelfiorentino (FI), con accessi carrabili da Via Aldo Moro n. 5 e Via Giorgio La Pira n. 8, ed ingresso pedonale da Via Giorgio La Pira n. 10.

Località periferica a prevalente destinazione produttiva, posta nelle vicinanze della nuova strada di scorrimento SR429, che collega da una parte "il raccordo autostradale Firenze-Siena" a circa 26 Km, e dall'altra "la SGC Firenze-Pisa-Livorno" a circa 14 km. Dal centro abitato di Castelfiorentino dista circa 1,5 Km.

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

Facente parte di un ampio complesso immobiliare produttivo, l'unità oggetto di perizia è la seconda da sinistra guardando l'immobile da Via Aldo Moro, la seconda da destra guardando l'immobile da Via Giorgio La Pira.

L'unità immobiliare è distribuita su due livelli fuori terra, piano terra (per la maggior parte dello sviluppo) e piano primo per una piccola parte quella su Via La Pira. Di forma rettangolare, con i lati lunghi confinanti con altre unità e i lati corti prospicienti le vie pubbliche con antistanti resedi (piazzali) di pertinenza.

Pertanto risulta libera sui due lati, quelli prospicienti le vie pubbliche.

La struttura portante del fabbricato è in cemento armato, i tamponamenti esterni sono in muratura, rivestita da mattoni faccia vista. I tramezzi interni sono per la maggior parte in muratura. La copertura con solaio piano in pannelli di C.A., ha un manto di copertura ondulata con pannelli in eternit.

La pavimentazione dei locali interni è parte in cemento del tipo industriale e parte in gres porcellanato.

Le pareti sono finite ad intonaco del tipo civile, porzioni di pareti sono rivestite in mattonelle di ceramica, necessarie per la lavorazione.

I piazzali sono finti: in cemento quello prospiciente la via Aldo Moro, utilizzato per l'accesso dei mezzi adibiti al carico e scarico merci; in ghiaino quello su via La Pira, più di rappresentanza, adibito all'ingresso pedonale ed alla sosta dei mezzi degli utilizzatori dell'immobile;

Gli infissi esterni sono in alluminio e vetro, quelli interni in alluminio con pannelli e in parte alluminio e vetro.

L'immobile risulta dotato per tutti i livelli di impianti di: smaltimento, idrico, termico, sanitario, di condizionamento ed elettrico. Non è stato possibile acquisire la dichiarazione di conformità degli impianti. Trattandosi di attività posta frequentemente a controlli si presume che siano a norma.

Lo stato dei luoghi risulta:

- non corrisponde esattamente a quanto riportato sulle planimetrie catastali;
- conforme e corrispondente alle planimetrie presentate al SUAP del Comune di Castelfiorentino (identificativo SUAP 13.13.1.m.000.048010) del 03.10.2017, oggetto della segnalazione: 10.71R Produzione di prodotti di panetteria (panificazione). Notifica ASL 92 per Subingresso. Autorizzazione richiesta dall'attuale conduttore dell'immobile:

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

Servizi Società Cooperativa. Notifica SCIA prot. 11841 del 08.07.2008.

- pur avendo una propria identità catastale l'immobile è da anni accorpato all'unità adiacente di altra proprietà e precisamente la terza da sinistra da Via Moro e la terza da destra. Accorpamento definito dal punto di vista edilizio ed urbanistico.

Piano terra: attualmente destinato a stoccaggio materie prime, molino zucchero, cella frigo, laboratori, spogliatoio uomini con antibagno e due vani wc, spogliatoio donne con antibagno, vano doccia e wc, vano ristoro.

Dallo spogliatoio uomini si accede ad un vano disimpegno, posto tra il vano d'ingresso pedonale e la scala di collegamento al piano superiore;

Oltre all'ingresso pedonale di cui sopra, il piano terra è dotato di altro accesso sempre dal resede su Via La Pira e un ampio ingresso anche carrabile dal resede su Via Aldo Moro.

L'altezza interna del capannone al piano terra è di ml. 4,08.

Il resede su via G. La Pira risulta completamente libero ed è dotato di un cancello per l'ingresso pedonale e un cancello scorrevole per l'ingresso carrabile.

Il resede su via A. Moro risulta occupato da una tettoia, una zona stoccaggio pallets e due silos, di cui quello della farina molto imponente. Si accede da cancello scorrevole carrabile.

Piano primo: attualmente destinato a laboratorio, aree di stoccaggio e imballaggio. Si accede direttamente dal vano scale, completamente al grezzo e non finito. Dotato di tre terrazzi, due su via La Pira e uno, quello più grande sulla copertura del capannone verso via Moro, senza pavimentazione con la sola impermeabilizzazione a vista.

L'altezza interna del capannone al piano primo è di ml. 2,98.

Superfici:

-Superficie lorda, piano terra, circa:	Mq. 307,00;
-Superficie lorda, piano primo, circa:	Mq. 160,00;
-Superficie terrazzi, circa:	Mq. 57,00;
-Superficie resede su via La Pira, circa:	Mq. 180,00
-Superficie resede su via Moro, circa:	Mq. 160,00

3.STATO DI POSSESSO

Da regolare contratto di locazione, registrato presso l'ufficio, dell'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Firenze, di Empoli (FI). In data 21.02.2018 al n.r. 664, serie 3T.

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

L'immobile oggetto di perizia, risulta locato, pertanto occupato da:

Contratto stipulato in data 26.01.2018 e in scadenza in data 24.01.2024, con rinnovo tacito per ulteriori sei anni, pertanto occupato fino al 24.01.2030.

4. FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI, GRAVANTI SUL BENE, A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Contratto di locazione, registrato presso l'ufficio, dell'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Firenze, di Empoli (FI). In data 21.02.2018 al n.r. 664, serie 3T. In scadenza 24.01.30.

5.FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI, GRAVANTI SUL BENE, NON A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Periodo ispezionato dal 01.12.1999 al 24.11.2022, Ispezione n. T292850 del 24.11.2022.

Elenco sintetico delle formalità:

1. Iscrizione del 10.05.2002 – Registro Particolare 793 Registro Generale 4059 Pubblico Ufficiale FREDIANI FABRIZIO RICCARDO Repertorio 24315 del 08.05.2002. Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario.

Documenti successivi correlati:

1. Iscrizione n. 598 del 04.05.2022;

2. Iscrizione n. 636 del 10.05.2022;

2. Iscrizione del 12.05.2004 – Registro Particolare 946 Registro Generale 4426 Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI FIRENZE SEZIONE STACCATA DI EMPOLI Repertorio 513 del 08.05.2004. Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo;

3. Iscrizione del 12.05.2004 – Registro Particolare 947 Registro Generale 4427 Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI FIRENZE SEZIONE STACCATA DI EMPOLI Repertorio 514 del 08.05.2004. Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo;

4. Iscrizione del 04.05.2022 – Registro Particolare 598 Registro Generale 4010 Pubblico Ufficiale FREDIANI FABRIZIO RICCARDO Repertorio 24315 del 08.05.2002. Ipoteca in Rinnovazione derivante da Ipoteca Volontaria per Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario.

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 793 del 2002;

5. Iscrizione del 10.05.2022 – Registro Particolare 636 Registro Generale 4022 Pubblico Ufficiale FREDIANI FABRIZIO RICCARDO Repertorio 24315 del 08.05.2002. Ipoteca in

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

Rinnovazione derivante da Ipoteca Volontaria per Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario.

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 793 del 2002;

6. Trascrizione del 14.09.2022 - Registro Particolare 6231 Registro Generale 8402 Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI FIRENZE Repertorio 220 del 22.06.2022. Atto Giudiziario – Sentenza Dichiarativa di Fallimento.

6. REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA DEL BENE

L'immobile in oggetto, ricadente all'interno dell'intervento facente parte del Piano di Recupero "ex Laterizi Castellana SRL" .

Costruito in forza di:

- Concessione per la Esecuzione di Opere N. 87/86/1, rilasciata dal Sindaco del Comune di Castelfiorentino in data 06.09.1986. Domanda di Concessione di Officina Meccanica,

Le pratiche edilizie seguenti la prima Concessione:

- Concessione per l'Esecuzione di Opere N. 518/87/2, rilasciata dal Sindaco del Comune di Castelfiorentino in data 16.03.1988. Variante in corso d'opera alla Concessione N. 87/86/1, con cambio di destinazione d'uso da "officina meccanica" a "biscottificio" con realizzazione di aperture di collegamento al laboratorio artigianale adiacente del Collegamenti ancora oggi esistenti ed utilizzati dall'attuale conduttore dell'immobile;

- Concessione Edilizia N. 105/89/1, rilasciata dal Sindaco del Comune di Castelfiorentino in data 15.09.1989. Modifiche interne ed esterne;

- Certificato di abitabilità/uso, presentata unitamente per l'unità oggetto di perizia e per quella adiacente accorpata, per lo svolgimento dell'attività dolciaria.

Domanda presentata in data 26.01.91, Prot. N. 1264. Certificato non rintracciato presso gli uffici comunali;

- Autorizzazione all'esecuzione dei lavori ai sensi art. 48 l. n. 457 del 05.08.1978. Pratica N. 88/90/1, Prot. 2997 del 05.04.1991, per la realizzazione della recinzione di fabbricato artigianale;

- DIA, Pratica N. 316/2000, Prot. 8321 del 06.06.2000, a nome

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

SNC, riguardante modifiche interne di tutte e due le unità immobiliari;

- SCIA, Notifica prot. 11841 identificativo SUAP 13.13.1.m.000.048010 del 03.10.2017, oggetto della segnalazione: 10.71R Produzione di prodotti di panetteria (panificazione). Notifica ASL 92 per Subingresso. Autorizzazione richiesta dall'attuale conduttore dell'immobile:

Le planimetrie allegate alla SCIA sono conformi allo stato dei luoghi e rappresentano tutte e due le unità immobiliari, quella relativa alla presente perizia di proprietà dei Sig.

7. VALORE DELL'IMMOBILE

La stima del bene è stata esperita con metodologia sintetica, analitica comparativa, tenendo conto dello stato del bene alla data del sopralluogo (17/11/2022). La stima è stata sviluppata, determinando la superficie convenzionale e il più probabile valore unitario desunto dalla serie storica dei prezzi noti nelle compravendite dei beni omologhi, mediata con risultanze documentali oggettivanti.

Individuazione Valore Unitario:

Tale valore unitario medio-statistico è stato opportunamente trasposto nel bene in esame a mezzo di parametri costitutivi di valore, incrementali, decrementali o in varianti. Tenendo conto dello stato del capannone, della copertura in eternit, della locazione e quindi della non immediata disponibilità.

Il più probabile valore unitario di mercato dell'immobile, è stato identificato mediando, il valore desunto da personali esperienze esperite nello specifico campo, ovvero da operatori del settore (agenzie immobiliari), dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate *"OMI"* Anno 2021 Semestre 2, e dal valore di un immobile adiacente costruito con le stesse caratteristiche nello stesso periodo ed oggetto di vendita all'asta, con la prima asta andata deserta.

Determinato in €/Mq 350,00 (euro per metro quadrato trecentocinquanta/00), il valore dell'immobile nello stato in cui si trova;

Individuazione della Superficie commerciale convenzionale:

-Superficie lorda piano terra:	Mq. 307,00 x (100%) =	Mq. 307.00;
-Superficie lorda piano primo:	Mq. 160,00 x (100%) =	Mq. 160,00;

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

-Superficie terrazzi:	Mq. 57,00 x (5%) =	Mq. 2,85;
Superficie resede su via La Pira:	Mq. 180,00 x (5%) =	Mq. 9,00
Superficie resede su via Moro:	Mq. 160,00 x (5%) =	Mq. 8,00
Totale della superficie commerciale convenzionale:		Mq. 486,85

Valore di Mercato:

Determinati:

-la Superficie Convenzionale in Mq 486,85

-il Valore Unitario in €/Mq. 350,00

Valore di mercato = (Mq. 486,85 x €/Mq. 350,00) = € 170.397,50

(Arrotondato in eccesso o in difetto se superiore o inferiore ad € 500,00);

Il più probabile valore di mercato della piena proprietà dell'unità immobiliare in oggetto, ottenuto quale media delle risultanze di una procedura estimativa analitica comparativa, a seguito di sopralluogo, tenendo debitamente conto degli specifici parametri costitutivi del valore, risulta pari a: € 170.000,00 (Euro centosettantamila/00).

8.PREZZO A BASE D'ASTA

Tenuto conto dei meccanismi d'asta (pagamento in contanti, dichiarazione piena, deposito per partecipare, difficoltà di visita del bene, appetibilità del tipo di bene, l'occupazione per locazione.

Si ritiene opportuno, nella determinazione del più probabile valore all'attualità del bene, di applicare ai fini dell'asta, un abbattimento del 10% sul valore di mercato determinato:

€ 170.000,00 – (€ 170.000,00 X 0,10) = € 153.000,00

Il prezzo a base d'asta determinato, come riportato nel quesito, và decurtato di € 3.000,00, per carenza di aggiornamento della planimetria catastale e della toponoimastica, data la mancata corrispondenza dello stato dei luoghi alla stessa e a correzione dell'indirizzo da Via Praticelli a Vial Aldo Moro e/o Via Giorgio La Pira.

Si propone pertanto un presso a base d'asta di:

€ 150.000,00 = (Euro centocinquantamila /00)

9. PIGNORAMENTO DI QUOTA E/O BENE INDIVISO

a) Trattasi di pignoramento di bene diviso, che però interessa l'intera quota di proprietà (1/1), essendo tutti e due gli intestatari colpiti dal provvedimento giudiziario. Il valore è quello di base d'asta.

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

b) Il bene pignorato può essere diviso per le sue caratteristiche in due o più unità immobiliari, data l'incidenza dei costi per i lavori di frazionamento, si ritiene questa operazione non vantaggiosa economicamente, nella determinazione del valore finale del bene.

c) Ai fini fiscali si trattata della vendita di fabbricato.

10.REGIME IMPOSITIVO DELLA VENDITA

Vende persona fisica, la vendita non è soggetta ad I.V.A..

Competenti, per l'imposta catastale e l'imposta ipotecaria, relative ad atti che importano trasferimenti di beni immobili sono gli uffici dell'Agenzia delle Entrate. Per effetto del suddetto richiamo, si ritiene che le imposte dovute per dette "formalità" - così come l'imposta di registro - debbano intendersi riferite alla data di formazione dell'atto traslativo di diritti immobiliari.

11. DOCUMENTAZIONE ENERGETICA

Non necessita.

12. RIEPILOGO IN CASO DI PIÙ LOTTI

Trattasi di unico lotto.

13. ALLEGATI

- ALL. A: visura storica per immobile;
- ALL. B: estratto di mappa catastale;
- ALL. C: planimetrie catastali
- ALL. D: documentazione fotografica;

Ritenendo esaurientemente evaso il mandato conferito, il sottoscritto rassegna la presente relazione, e procede, ad inviare copia della presente relazione al curatore fallimentare, Rimanendo a disposizione della S.V. per eventuali chiarimenti, ringrazio per la stima accordatami.

Empoli 30 novembre 2022

In fede
Arch. Gennaro Columpsi

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