

FALLIMENTO “.....”

- N. 144/88 -

PROPRIETA':

fallimento n. 13363 per la quota di 1/1 sui beni

posti in Castelfiorentino (FI) - Via Ruggero Grieco n. 18

1) C. F. Foglio 36, part. 245, sub. 300;

2) C.T. Foglio 36, part. 373

GIUDICE DELEGATO:

Dott. ANTONIO SETTEMBRE

CURATORE FALLIMENTARE:

Dott. MARCO SALVADORI

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Arch. CARLO BELLOTTA

TRIBUNALE DI FIRENZE

Fallimento “.....”

- N. 144/88 -

GIUDICE DELEGATO: Dott. ANTONIO SETTEMBRE

CURATORE FALLIMENTARE: Dott. MARCO SALVADORI

PREMESSO

- che, con decreto rilasciato in data 02.02.2006, il sottoscritto Arch. Carlo Bellotta, con studio in Firenze - via Enrico Petrella 5, iscritto all'Albo degli Architetti di Firenze e Prato al n. 3682 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Firenze al n. 3155, veniva incaricato dall'Ill.mo Sig. Giudice Delegato Dott. Antonio Settembre, di periziare i beni di proprietà della Società “.....” (*società fallita*) - C.F.

- che dopo aver effettuato i necessari rilevamenti sul posto, espletati gli accertamenti del caso presso l’Agenzia del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare – Ufficio Provinciale del Territorio di Pisa – Sezione staccata di Volterra, gli Uffici del Registro di Empoli e Volterra, l’U.T.E. di Firenze, l’Ufficio Tecnico del Comune di Castelfiorentino (FI), il sottoscritto rimette la seguente

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

DESCRIZIONE

Il lotto oggetto di stima, è ubicato nel Comune di Castelfiorentino (FI) in via Ruggero Grieco n.c. 18 - località San Donato ed è costituito da:
1) capannone a uso produttivo con annessi servizi, che si sviluppa su un unico piano fuori terra; 2) resede di pertinenza di complessivi mq. 1.030 catastali. I beni risultano liberi.

Per arrivare al lotto oggetto di perizia, va percorsa la Strada Regionale 429 proveniente da Empoli, fino alla rotonda posta all'ingresso di Castelfiorentino. Giunti alla rotonda e svoltando a sinistra, si imbecca via Sturzo. Percorsa tutta via Sturzo, ci si immette in via Ruggero Grieco; al n.c. 18 di via R. Grieco, è posto l'accesso al bene oggetto di fallimento, per mezzo di un cancello in ferro scorrevole su binari, di una rampa e di un piazzale asfaltato; il cancello è a comune con altre proprietà limitrofe al fabbricato. Il resede di pertinenza al capannone, è delimitato da muri di confine in c.a. con sovrastanti reti metalliche. Dopo un primo ampio spazio antistante l'ingresso al fabbricato, il resede di pertinenza prosegue sul retro del capannone presentandosi in totale stato di abbandono (foto n. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11).

Sul piazzale, attiguo al capannone a uso produttivo, è posto un piccolo fabbricato a destinazione centrale termica in completo abbandono, al servizio dell'impianto di riscaldamento del capannone oggetto di fallimento (foto n. 8, 9, 10 – allegato sub 1).

- ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' -

Il bene è pervenuto a “.....” (*società fallita*), in stato di comunione con, per successione in morte di, deceduto a Castelfiorentino il 02.08.1977 – denuncia di successione n. 22, Vol. 443 del 02.05.1978 Ufficio del Registro di Empoli.

In data 06 Novembre 1981, con atto Notaio Fabrizio Riccardo Frediani di Castelfiorentino – Rep. N. 1.563, registrato a Empoli in data 25.11.1981 n. 3740, la Società “.....” (*società fallita*), acquista da

..... e da ved., la quota di loro proprietà pari a 2/6 indivisa (allegato sub 2).

In data 02 Aprile 1982, con atto Notaio Fabrizio Riccardo Frediani di Castelfiorentino – Rep. N. 2.104, registrato a Empoli in data 19.04.1982 n. 1.303 Mod. I, la Società “.....” (*società fallita*), acquista da, la quota di sua proprietà pari a 1/6 (allegato sub 3).

In data 07 Luglio 1982 (in atto erroneamente indicato come anno 1981), con atto Notaio Fabrizio Riccardo Frediani di Castelfiorentino – Rep. N. 2.408, pubblicato alla Conservatoria dei Registri immobiliari di Volterra in data 24.07.1982 al R.G. 4248, “.....” (*società fallita*) si assegna a titolo di divisione con, il secondo lotto così come rappresentato graficamente nella planimetria catastale - Prot. N. 29013/1 del 21.09.82 (allegato sub 4).

In data 15 Ottobre 1987, con atto Notaio Vincenzo Gunnella di Empoli - Rep. N. 2.671/1.028, registrato a Empoli in data 22 Ottobre 1987 al n. 1.352 – Mod. II, la Società “.....” (*società fallita*), trasferisce la sede della Società in via Maremmanina n. 392 (allegato sub 5).

CONFINI: proprietà via R. Grieco, Fratelli, Fratelli, s.s.a.

All’Agenzia del territorio – Servizio di pubblicità immobiliare – Uff. Prov. di Pisa, Sezione staccata di Volterra, a carico della Società “.....” (*società fallita*), sui beni oggetto della presente stima, risultano le seguenti:

ISCRIZIONI

- Numero 283 - R.P. del 26.05.1983, ipoteca scaduta;

- Numero 284 - R.P. del 26.05.1983, ipoteca scaduta;
- Numero 349 - R.P. del 21.05.1985, ipoteca scaduta;
- Numero 1.176 - R.P. del 09.11.1987, ipoteca giudiziale di lire 60.000.000 di cui lire 35.853.828 di capitale, a favore della Banca Toscana;
- Numero 1.177 - R.P. del 10.11.1987, ipoteca giudiziale di lire 148.000.000 di cui lire 92.249.327 di capitale, a favore della CRS Miniato.

TRASCRIZIONI

- Numero 6827 - R.P. del 24.11.2006, atto giudiziario – sentenza dichiarativa di fallimento - del 25.11.2006 emesso dal Tribunale di Firenze, pignoramento immobiliare a favore della Massa dei Creditori della “.....” (*società fallita*) (allegato sub 6).

- DATI CATASTALI -

All’Ufficio Provinciale di Firenze - Comune di Castelfiorentino (FI),
le unità immobiliare in oggetto, sono censite:

- 1) C.F. - Foglio di mappa 36, Particella 245, Sub. 300, Categ. C/3, Cl. 9, Consistenza mq. 289, Rendita € 2.194,06, giustamente intestata a “.....” (*società fallita*) ma errata nell’attribuzione della quota di proprietà che risulta essere di 1/6 invece di 1/1 (allegato sub 7);
- 2) C.T. - Foglio di mappa 36, Particella 373, qualità classe seminativo erborato, Superficie mq. 1.030,00, Reddito Dom. € 3,72, Reddito Agr. €

2,66, giustamente intestata a “.....” (*società fallita*) per la quota di 1000/1000 (allegato sub 8).

La planimetria agli atti dell’Ufficio Provinciale di Firenze, prot. 29013/1 del 24.09.1952, è rispondente allo stato di fatto (allegato sub 9).

- SITUAZIONE URBANISTICA -

Il fabbricato è stato costruito con:

- 1) L.E. n. 23/73/1 del 22.03.1973, rilasciata dal Comune di Castelfiorentino;
- 2) Variante alla L.E. n. 238/75/3 del 06.12.1975, rilasciata dal Comune di Castelfiorentino;
- 3) Agibilità dell’edificio n. 74 del 31.12.1975, rilasciata dal Comune di Castelfiorentino.

Al Comune di Castelfiorentino - Ufficio Condono Edilizio, non risultano presentate alcune richieste di Concessione a sanatoria, Leggi 47/85 e 724/94, per i beni in oggetto di fallimento.

- DESCRIZIONE -

Il fabbricato a uso produttivo, si sviluppa su un unico piano fuori terra, ha struttura portante a vista in cemento armato e muratura di tamponamento in laterizi, intonacata. La copertura è piana in corrispondenza del sottostante laboratorio e a terrazza di proprietà esclusiva di terzi, in corrispondenza degli altri sottostanti vani componenti il fabbricato. Le calate di raccolta delle acque meteoriche provenienti dalla copertura del

laboratorio, sono in plastica, alquanto vetuste. Gli infissi esterni dell'intero fabbricato, sono in alluminio anodizzato e vetri opacizzati.

L'edificio è servito da due distinti accessi: il primo, dal piazzale esterno che immette direttamente nel vano laboratorio, per mezzo di una porta in alluminio anodizzato e vetri opacizzati di modesta qualità, affiancata da ampia vetrata; il secondo, dal piazzale esterno che immette direttamente nel vano corridoio, per mezzo di una porta in alluminio anodizzato e vetri opacizzati, anch'essa di modesta qualità (foto 4/1, 4/2, 5, 6, 7, 8, 20).

Il fabbricato oggetto di perizia, è così composto:

1) laboratorio; 2) corridoio; 3) spogliatoio uomini; 4) spogliatoio donne; 5) sala mensa; 6) zona w.c.-doccia uomini; 7) zona w.c.-doccia donne; 8) centrale termica.

L'edificio misura una superficie complessiva netta calpestabile di mq. 262,00 circa, così suddivisa:

1) laboratorio, di dimensioni metri 24,95 x 7,08 = mq. 177,00 e di altezza metri 4,50; presenta soffitto e pareti intonacate e tinteggiate di colore chiaro con travi e pilastri in cemento a vista. Il soffitto e le pareti sono caratterizzati dalla presenza di vaste zone d'umido, percolazioni d'acqua provenienti dalla copertura e distacco in più aree dell'intonaco. Il pavimento è in battuto di cemento a uso industriale. La parete sul lato resede antistante l'ingresso di accesso al fabbricato presenta, per tutta la sua lunghezza, una apertura tamponata con infissi in alluminio anodizzato e vetri opacizzati. L'apertura è posta a partire da m. 2.50 circa dal piano di calpestio, per tutta l'altezza del vano. Il laboratorio prende luce anche da una ampia finestra

posizionata sul lato resede tergale. Dal laboratorio si accede, per mezzo di una porta in legno tamburato di colore noce provvista di maniglia in ottone, al corridoio che suddivide i restanti ambienti formanti il fabbricato (foto 12, 13, 14, 15, 16).

2) Corridoio di dimensioni metri $(1,60 \times 3,40) + (5,60 \times 1,56) = \text{mq. } 14,20$ e di altezza metri 3,00. Il corridoio è costituito da due lati posti ad "L" fra loro; il lato più lungo è servito da una porta a due ante in alluminio anodizzato e vetri opacizzati di accesso al piazzale esterno antistante l'edificio, descritta nella parte introduttiva della presente relazione tecnica. Il corridoio ha soffitto e pareti intonacate e tinteggiate di colore chiaro e pavimento composto da mattonelle in clinker di dimensioni cm. 8 x 15. Dal corridoio si accede, per mezzo di porte in legno tamburate di colore noce provviste di maniglie in ottone, ai restanti ambienti formanti l'edificio a uso produttivo oggetto di stima (foto 17, 18, 19, 20).

3) Spogliatoio uomini di dimensioni metri $2,23 \times 4,98 = \text{mq. } 11,10$ e di altezza metri 3,00; presenta soffitto e pareti intonacate e tinteggiate di colore chiaro caratterizzati da zone d'umido e percolazioni d'acqua provenienti dalla copertura. Il pavimento è composto da mattonelle in clinker di dimensioni cm. 8 x 15. Lo spogliatoio è sprovvisto di aperture verso l'esterno (foto 21).

4) Spogliatoio donne di dimensioni metri $3,55 \times 3,45 = \text{mq. } 12,25$ e di altezza metri 3,00; presenta soffitto e pareti intonacate e tinteggiate di colore chiaro. A una altezza media di m. 0,50 dal piano di calpestio, le pareti risultano interessate dalla presenza di umidità di risalita con conseguente distacco d'intonaco. Il pavimento è in clinker di dimensioni cm. 8 x 15.

L'ambiente prende luce da una apertura collocata nella parete di divisione con la sala mensa, posta a una altezza di m. 1,00 dal piano di calpestio per tutta l'altezza e la larghezza della parete stessa (foto 22).

5) Sala mensa di dimensioni metri 3,55 x 4,40 = mq. 15,60 e di altezza metri 3,00; presenta soffitto e pareti intonacate e tinteggiate di colore chiaro. A una altezza media di m. 0,50 dal piano di calpestio, le pareti risultano interessate dalla presenza di muffe e di umidità di risalita, con conseguente distacco d'intonaco. Il pavimento è in clinker di dimensioni cm. 8 x 15. L'ambiente prende luce da una finestra in alluminio anodizzato e vetri opacizzati, affacciante sul piazzale esterno antistante l'edificio (foto 23, 24).

6) Zona w.c. – doccia uomini, di dimensioni metri (4,05 x 3,30) + /1,10 x 0,60) = mq. 14,00 e di altezza metri 3,00. La zona è composta da:

a) antibagno, provvisto di lavabo grande in porcellana bianca, corredato da quattro rubinetti a sola erogazione di acqua fredda. L'ambiente prende luce da una finestra in alluminio anodizzato e vetri opacizzati, affacciante sul piazzale esterno antistante l'edificio. Il vano antibagno ha porta di accesso in legno tamburato color noce con maniglia in ottone, che lo collega al corridoio.

b) w.c., provvisto di tazza in porcellana bianca con cassetta esterna per l'erogazione dell'acqua. L'ambiente prende luce da una piccola finestra in alluminio anodizzato e vetri opacizzati, affacciante sul piazzale esterno antistante l'edificio. Il vano w.c. ha porta di accesso in legno tamburato color noce con maniglia in ottone, che lo collega all'antibagno.

c) doccia, provvista di erogatore per l'acqua fredda e calda inutilizzato da tempo e pertanto non funzionante. L'ambiente prende luce da una piccola finestra in alluminio anodizzato e vetri opacizzati, affacciante sul piazzale esterno antistante l'edificio. Il vano doccia ha porta di accesso in legno tamburato color noce con maniglia in ottone, che lo collega all'antibagno.

Le pareti dei vani antibagno, w.c. e doccia, sono rivestite in piastrelle di ceramica di colore bianco formato cm. 15 x 15 poste fino ad una altezza di m. 2.10 dal piano di calpestio; il pavimento è in clinker di dimensioni cm. 8 x 15 (foto n. 25, 26, 27, 28).

7) Zona w.c. – doccia donne, di dimensioni metri 2,10 x 3,80 = mq. 8,00 e di altezza metri 3,00. La zona è composta da:

a) antibagno, provvisto di lavabo in porcellana bianca, corredato da tre rubinetti a sola erogazione di acqua fredda. L'ambiente è sprovvisto di aperture verso l'esterno. Il vano antibagno ha porta di accesso in legno tamburato color noce con maniglia in ottone, che lo collega al corridoio.

b) w.c., provvisto di tazza in porcellana bianca con cassetta esterna per l'erogazione dell'acqua. L'ambiente prende luce da una piccola finestra in alluminio anodizzato e vetri opacizzati, affacciante sul piazzale esterno antistante l'edificio. Il vano w.c. ha porta di accesso in legno tamburato color noce con maniglia in ottone, che lo collega all'antibagno.

c) doccia, provvista di erogatore per l'acqua fredda e calda inutilizzato da tempo e pertanto non funzionante. L'ambiente prende luce da una piccola finestra in alluminio anodizzato e vetri opacizzati, affacciante sul piazzale esterno antistante l'edificio. Il vano doccia ha porta di accesso in legno tamburato color noce con maniglia in ottone, che lo collega all'antibagno.

Le pareti dei vani antibagno, w.c. e doccia, sono rivestite in piastrelle di ceramica di colore bianco formato cm. 15 x 15 poste fino ad una altezza di m. 2.10 dal piano di calpestio; il pavimento è in clinker di dimensioni cm. 8 x 15 (foto n. 29, 30).

8) Centrale termica di dimensioni metri 2,30 x 3,95 = mq. 09,10 e di altezza metri 3,00. Alla centrale termica si accede dall'antistante piazzale esterno per mezzo di una porta in ferro a doppia anta con grate inferiori e superiori, in cattivo stato di manutenzione. L'interno del vano centrale termica, presenta soffitto e pareti intonacate e tinteggiate di colore chiaro, in pessime condizioni, a causa della presenza di umidità e di percolazioni d'acqua provenienti dal piano di copertura. Il pavimento è in battuto di cemento. L'ambiente prende luce da una apertura di forma quadrata sprovvista di infisso, presente nella parete di fondo del vano (foto 31, 32, 33, 34).

IMPIANTI

1) L'impianto idrico del fabbricato a uso produttivo, è collegato alla rete comunale ma da tempo in disuso;

2) l'impianto elettrico, in parte sottotraccia, in parte in canalette esterne con quadro elettrico posizionato nel locale laboratorio, risulta non rispondente alla Legge 5 Marzo 1990, n. 46 - norme per la sicurezza degli impianti;

3) l'impianto di riscaldamento è a gasolio con bruciatore a basamento posto nel vano caldaia, in disuso da molti anni. Le superfici radianti presenti all'interno degli ambienti, sono in alluminio.

VALUTAZIONE

Il CTU ritiene di procedere con il metodo sintetico di stima, per la determinazione del più probabile valore di mercato del fabbricato e del piazzale esterno oggetti di perizia,.

Il metodo si basa su una stima per metro quadrato, in considerazione delle caratteristiche sopra illustrate intrinseche ed estrinseche delle unità immobiliari. La stima sintetica viene calcolata applicando i prezzi unitari desunti da indagini di mercato nella zona, che tengono conto di tutte le condizioni ricorrenti nella fattispecie.

Conteggio estimativo

- Fabbricato, superficie netta calpestabile mq. 262,00 x €/mq. 800,00
= Euro 209.600,00

- Resede di pertinenza, complessivi mq. 1.030 x €/mq. 20,00 = Euro
20.600,00

Totale Lotto (capannone + resede di pertinenza) = € 209.600,00 + €
20.600,00 = Euro 230.200,00

che si conviene arrotondare a **Euro 230.000,00** (duecentotrentamila,00)

RIEPILOGO

Il lotto oggetto di stima, è ubicato nel Comune di Castelfiorentino (FI) in via Ruggero Grieco n.c. 18 - località San Donato, zona industriale ed è costituito da: 1) capannone a uso produttivo con annessi servizi, che si sviluppa su un unico piano fuori terra;

2) resede di pertinenza, asfaltato e delimitato da muri in c.a. sormontati da rete metallica e paletti in ferro.

I beni risultano liberi.

Il fabbricato oggetto di perizia, è così composto:

1) laboratorio; 2) corridoio; 3) spogliatoio uomini; 4) spogliatoio donne; 5) sala mensa; 6) zona w.c.-doccia uomini; 7) zona w.c.-doccia donne; 8) centrale termica.

L'edificio misura una superficie complessiva netta calpestabile di mq. 262,00 circa e il resede di pertinenza una superficie complessiva di mq. 1.030 catastali.

Il più probabile valore di mercato dell'intero Lotto, composto da fabbricato a uso produttivo e resede di pertinenza, considerando le condizioni descritte in perizia, è stato valutato secondo il metodo sintetico di stima.

Applicando un valore di Euro/mq. 800,00 alla superficie netta calpestabile del fabbricato e di Euro/mq. 20,00 alla superficie del resede di pertinenza, si otterrà, come stima totale: Euro **230.000,00 (duecentotrentamila,00)**.

Nella convinzione di avere bene e fedelmente adempiuto all'incarico affidatogli, il CTU si ritiene a disposizione dell'Ill.mo Sig. Giudice del Fallimento Dott. Antonio Settembre, per ogni ed eventuale chiarimento.

Firenze, 12 Dicembre 2006

Arch. Carlo Bellotta

ALLEGATI:

- sub 1 - estratto di mappa catastale in scala 1: 2.000;
- sub 2 - Copia dell'atto di compravendita del 06.11.1981;
- sub 3 - Copia dell'atto di compravendita del 02.04.1982;
- sub 4 – Nota di trascrizione dell'atto del 07.07.1982;
- sub 5 – Nota di trascrizione dell'atto del 15.10.1987;
- sub 6 – Visure ipotecarie;
- sub 7 – Visura per immobile – catasto fabbricati;
- sub 8 – Visura per immobile – catasto terreni;
- sub 9 - planimetria catastale agli atti;
- N. 34 fotografie a colori formato cm. 13,5 x 10.

