

TRIBUNALE DI FIRENZE

Concordato preventivo – Numero 829.

Giudice Delegato dottor

Commissario giudiziale rag.

* * * * *

Il sottoscritto geometra Michele Salvini, domiciliato in Firenze, Via Pier Capponi 87, nominato Consulente Tecnico d'Ufficio (in seguito C.T.U. o più semplicemente Ctu) nella procedura in oggetto, per la stima dei cespiti immobiliari, provvede alla seguente relazione di stima.

Indice

Svolgimento delle operazioni	pag.	3
Oggetto della stima	”	5
Opificio in Castelfiorentino		
Oggetto	”	6
Individuazione catastale	”	13
Proprietà	”	16
Gravami	”	19
L. 47/85	”	20
Stima	”	24
Magazzino in Castelfiorentino		
Oggetto	”	30
Individuazione catastale	”	30
Proprietà	”	30
Gravami	pag.	31

L. 47/85	”	31
Stima	”	31
Riepilogo valori	”	67
Verbale di giuramento (in calce agli allegati)	”	70

Svolgimento delle operazioni

È opportuno precisare innanzitutto che lo scrivente aveva già provveduto alla stima dei beni per incarico privato, della stessa ditta e proprio per poter proporre il concordato. E ciò, in atti la perizia della maggior parte dei cespiti, era ben a conoscenza del Commissario e, da questi specificato il fatto proprio nella richiesta di nomina di un perito, del G.D.

Esprese riserve nella relazione depositata per problemi di tempo a disposizione e per non aver potuto eseguire, compiutamente, tutte le opportune indagini (per i valori, per i gravami, soprattutto nei Comuni, per i possibili accertamenti urbanistici, per le fattibilità, ecc.), si è ora provveduto a più completi accertamenti ipotecari presso le Conservatorie di Volterra e Livorno (parte con collaboratore abituale di studio, parte con l’ausilio del geom. Antonella Gazzarri di Volterra, abituale riferimento di studio notarile di Castelfiorentino, di grande scrupolo. L’aggiornamento delle visure ipotecarie è alla trascrizione della sentenza di concordato preventivo, avvenuta a Volterra il 2.5.2001 all’art. 2049 R.P. ed a Livorno in pari data all’art. 3922 R.P.), alle visure (parte personalmente e parte con l’abituale collaboratore) nei Comuni di Castelfiorentino (trovandovi

però, nonostante i ripetuti accessi, documentazione parziale per il cespite di opificio), Gambassi e Rosignano Marittimo (per cespite in Castiglioncello), a ulteriori sopralluoghi e contatti col sig. , per completare le visite e il quadro delle notizie; all'esame delle impostazioni IN.V.IM., all'aggiornamento delle visure catastali. Naturalmente con esami, riesami per indicazioni erronee (in particolare per le visure per Castiglioncello), contatti col Commissario e quant'altro. Il tutto utilizzando al massimo il lavoro già svolto, soprattutto per quanto inerisce la situazione catastale, solo aggiornando le visure per quanto in particolare era stato irreperibile nella fase di lavoro precedente, rinviando ad eventuali fasi successe l'elaborazione di materiale necessario ai trasferimenti, non all'inquadramento delle proprietà e alle stime, ovvero non a quanto è necessario in questa fase. E, si noti, non si tratta di materiale da eseguire certamente, ma prevalentemente per sostituire quello irreperibile presso il catasto, quello per il quale sono necessarie prima alcune decisioni (per abbinamenti, per condoni).

Infine (per aver tempo di scrivere la relazione che segue, peraltro seguendo la falsariga di quella già depositata) prendendo posizione sui valori, confermandoli al Commissario, con lettera del 22 maggio 2001. Conferma che è derivata dal non aver trovato negli approfondimenti, soprattutto nelle ispezioni nei comuni, elementi nuovi tali da modificare in maniera sostanziale le considerazioni; dall'aver potuto constatare, dalle informative più esplicite eseguite con colleghi, di aver inquadrato i valori con sufficiente

approssimazione, ovvero con considerazioni finali non tali da far variare quanto già sottoscritto, il che di certo si sarebbe fatto di fronte a notizie importanti. Perciò si sono accompagnate le conferme col seguente testo:

Riesaminati i valori, anche alla luce della recognizione urbanistico-amministrativa, confermo tutti i valori delle precedenti stime già in atti, compreso il villino nel fondo patrimoniale, anche perché, già da me tutti valutati e giurati, mi sembra fuori luogo apportarvi modifiche modestissime. In ogni caso trattandosi di stime, con i normali margini di errore.

Già ho precisato nelle relazioni giurate che i valori sono quelli normali di mercato, senza cioè abbattimento per eventuali aste. Ritengo che con la procedura di concordato le vendite potranno davvero essere eseguite, salvo l'obbligo della dichiarazione totale dei prezzi, come farebbe il normale imprenditore. Non necessario pertanto abbattere i valori in questa sede.

Oggetto della stima

Come nel precedente incarico è emersa l'opportunità di trattare, oltre ai beni di proprietà del sig. , anche di porzioni di proprietà della coniuge e di porzione di proprietà di certa società della quale il signor è accomandatario; nonché della casa d'abitazione dei coniugi -, pur trattandosi di fondo patrimoniale (peraltro pur'essa già esaminata nello svolgimento del precedente incarico).

I cespiti immobiliari devono essere suddivisi per gruppi fondamentali, ovvero:

- 1) opificio con stanze mensa distaccate, in Castelfiorentino, Via Vittorio Veneto angolo Via XX Settembre, prevalentemente di proprietà esclusiva del signor , con porzioni e ;
- 2) magazzino imballaggi in Castelfiorentino, Via XX Settembre 72, di proprietà ;

Opificio in Castelfiorentino

Oggetto. Si tratta di una proprietà composta nel capoluogo di Castelfiorentino, in Via Vittorio Veneto angolo Via XX Settembre, già Via Lungo le Mura, ad un passo dalla piazza centrale della cittadina, Piazza Vittorio Emanuele, sede della ditta , del signor (nato a Castelfiorentino il 21 aprile 1929, fu Alfredo).

L'opificio costituisce la parte assai prevalente degli edifici di Via Vittorio Veneto 44, 46, 48, 50, 52, 54, 56, 58, in angolo con Via XX Settembre 43, 45, 47, 49, 51, 53, 55. Consta di una parte moderna (relativamente, per data, ma tale per impianto, degli anni '50) su Via XX Settembre, e di porzioni di vecchie costruzioni, su Via V. Veneto, collegate tra loro e con la parte più moderna, di vero e proprio opificio anche strutturalmente parlando. Nelle prime delle 33 fotografie relative a questo cespite che, scattate dallo scrivente, si allegano (complesamente per i vari cespiti fino a 150), sono visibili l'insieme (fot. 1 il lato stretto che forma l'angolo tra le due vie, con tutto il fronte su Via Veneto, a destra, ed uno scorcio su Via XX Settembre, a sinistra), il lato verso valle, ovvero verso la piazza (fot. 2) con il passaggio interno che da quel punto deriva fino al retro degli edifici (fot. 3 a destra una parte dell'opificio costruito dal

signor , a sinistra il retro delle costruzioni lato Via Veneto); quindi (fot. 4) l'inizio dell'opificio lato Via XX Settembre ed il proseguimento dell'edificio (fot. 5) e della via (fot. 6). Dell'insieme sono inoltre parte due vani ad uso mensa separati, nell'edificio nel lato opposto del passaggio da Via Vittorio Veneto, a loro volta posti al piano terreno a sinistra di detto edificio, quindi primi a destra sul retro per chi acceda dalla Via Veneto.

Ma non è finita; l'opificio di cui si tratta non è interamente terra-tetto, presenti nell'edificio proprietà di terzi (internamente al lato Via XX Settembre vi è un fondo al piano secondo interrato rispetto a Via XX Settembre di proprietà Puccioni, nel lato Via V. Veneto i fondi nn.cc. 46, 48, 50 sono Rizzo, Garosi-Sabatini, Bagnai, sopra l'atrio condominiale 46 e il fondo 48, al piano primo -e nel lato tergale a sinistra per chi guardi da Via Veneto- vi è proprietà dei coniugi) ed anche unità connesse alla proprietà , in uso con l'edificio: un magazzino e fondo della signora , avente accesso dal n.c. 54 di Via Veneto e, anche carrabile, da cortile tergale cui si accede dal passo della Via Veneto; due unità immobiliari che compongono l'intero piano secondo e ultimo della palazzina n.c. 46 di Via Veneto, di proprietà della società "IMMOBILIARE S.a.s. di e C. - S.a.s.", unico socio accomandatario il signor . La presente stima comprende anche queste ora dette due proprietà non , per indicazioni espressamente ricevute.

L'insieme della proprietà è indicativamente meglio visibile nelle planimetrie catastali che si allegano (in parte nella versione non

ultima, ma di più semplice lettura, con le precisazioni indicate nell'individuazione catastale: i primi sei fogli relativi alla proprietà , dell'opificio vero e proprio (con segnate le posizioni delle unità e rispettivamente in verde e in giallo, un foglio per il magazzino-fondo della signora ,, un foglio - reperita una sola delle due planimetrie catastali per le due unità della , senza un vano accessorio sopratetto, e un foglio per i due vani in corpo distaccato). Con l'indicazione che dette planimetrie rappresentano la proprietà con alcune difformità, quali la mancanza di tramezzi in pannelli nell'opificio, diverso assetto di servizi nella zona della palazzina d'angolo, laddove è segnata centrale termica, e nell'attuale centrale termica.

È difficile descrivere questa proprietà, composita; si tenta con qualche cenno. Prima di tutto è da dirsi che il lato su Via Veneto è composto di vecchie case, in parte ristrutturate, comunque vecchie costruzioni. Vi è poi il lato su Via XX Settembre che è frutto di costruzioni del dopoguerra, realizzate prevalentemente dal signor che ha man mano acquistato i diritti di sopraelevazione. Realizzate pressoché contemporaneamente anche le porzioni inferiori (oggi una porzione è Puccioni, l'altra è la parte lato Via XX Settembre della proprietà) ne è scaturito un edificio moderno, circa degli anni '60 (fot. 4-5, col retro fot. 3), esteriormente tipo abitativo, provvisto di finestre per ogni specchio di muratura, con marcapiani, con grande lastrico solare, ecc.

Nella palazzina nn.cc. 54, 56, 58, d'angolo, di struttura più importante delle altre (fot. 1) vi è la parte di rappresentanza della

ditta, con l'atrio n.c. 56 (fot. 7), acquistato man mano pro-quota, per l'intero, trasformato, a sinistra del quale vi è, con finestra sporto n.c. 58 una sala riunioni e di attesa (fot. 8). Da un piccolo disbrigo tra questi spazi, con servizi assenti nelle planimetrie, si accede alla parte tergale del fondo (fot. 9), pure assai bello, separato da un pannello dal fondo n.c. 54 (fot. 10-11), usato solo come magazzino di scaffalature e arredi dismessi (inizialmente era stato indicato condotto autonomamente), di bella struttura, non restaurato, senza wc, che completa il piano terreno della palazzina. Con il ben vano scale in pietra (fot. 12) si accede al primo piano della palazzina ove sono varie stanze ad uffici con parte di rappresentanza (in fot. 13-14 lungo il bel vano con soffitti a vela, in fot. 15 l'adiacente vano con soffitti in legno, in fot. 16 ancora l'adiacente ufficio in angolo tra le vie). L'intero piano superiore è assai più semplice, in sottotetto, vani a loro volta collegati con porzioni lato Via Veneto fino alla parte n.c. 46. Sul retro degli ambienti di rappresentanza al primo piano inizia la zona più moderna, di uffici e servizi (fot. 17-18), con copertura piana che, al primo piano su Via XX Settembre, costituisce grande terrazza-lastrico solare del piano secondo della palazzina su Via Veneto. Questi ambienti sono l'avvio del piano terreno su Via XX Settembre; sul quale lato poi, tra i vari piani, si hanno una serie di grandissimi stanzoni con solai di grande portata (il signor ha indicato 600 kg/mq) sostanzialmente liberi, salvo rare colonne (fot. 20-24), normalmente finestrati (fot. 25-26), quasi già fosse abitazione. La copertura è con struttura piana con manto recentemente sostituito (fot. 27-29, con

relative vedute anche fot. 30-31) perché aveva dato luogo a percolazioni nel piano sottostante (fot. 32). Nel lato invece a destra su Via Vittorio Veneto vi sono ambienti risanati in modo molto più economico, fino a trovare le unità ormai in disuso (fot. 33-35).

Le consistenze sono quindi di terra-tetto per la palazzina di Via Veneto 56, se si comprende il fondo n.c. 54, per tre piani fuori terra, oltre vano di soffitta, con lastrico solare annesso al piano superiore a copertura però della prima zona uffici su Via XX Settembre. Su Via Veneto vi sono poi il primo e secondo piano al n.c. 52, di due vani oltre disbrigo centrale (al secondo piano confuso col vano anteriore). Ancora su Via Veneto, nell'ultima palazzina a destra per chi guardi dalla via, oltre la quale è il passaggio al cortile interno, vi sono poi un locale al piano terreno a destra del n.c. 46, sul retro, divenuto centrale termica dell'opificio con accesso dal retro, il primo piano a destra e, volendola ricomprendere, la proprietà, secondo e ultimo piano, con vano accessorio in sopratetto. Sul lato XX Settembre vi è il tratto di congiunzione tra i due edifici con gli uffici al piano terreno, coperti dal lastrico solare, con il fondo sottostante. L'edificio poi su Via XX Settembre pluripiano (con proprietà, porzione del fondo di cui si tratta, e proprietà Puccioni al piano inferiore, terreno da Via Veneto e seminterrato secondo da Via XX Settembre) comprende poi un seminterrato primo e tre vasti piani fuori terra, oltre al lastrico solare.

Le condizioni dell'edificio su Via XX Settembre sono normali, buone, ben mantenuto ma non aggiornato l'edificio dalla costruzione. Delle

porzioni lato Via Veneto si è detto che sono in ottime condizioni le zone di rappresentanza ed il fondo , più modesto tutto il resto.

Le superfici sono indicativamente di circa:

- quanto alla proprietà lato Via Veneto di:

mq 60 il fondo n.c. 58 di Via Veneto, stanza riunioni-attesa;

mq 133 il piano primo n.c. 56 e mq 3 il balcone;

mq 133 il piano secondo n.c. 56, mq 16 la soffitta, mq 70 la terrazza-lastrico;

(così commercialmente il piano primo mq 135, il piano secondo, considerando la terrazza al 20% e la soffitta-ex colombaia al 70%, mq 150. Con la proprietà , ovvero con la parte lato Via Veneto del fondo n.c. 54, la palazzina è intera: in tal caso, con tale porzione, l'ingresso e le scale la superficie è di circa mq 470, compresa soffitta, oltre terrazza e balcone);

mq 54 per piano, quindi mq 108 gli adiacenti vani al piano primo e secondo con accesso dal n.c. 52;

mq 50 l'unità al piano primo a destra n.c. 46;

mq 27 i due vani con servizio, attualmente mensa, separati.

- quanto alla proprietà di opificio su Via XX Settembre:

mq 120 il seminterrato;

mq 630 il piano terreno;

mq 560 il piano primo e mq 16 di terrazza;

mq 560 il piano secondo;

mq 500 il lastrico solare.

Come opificio, ovvero senza considerare lastrico e terrazza, il totale

è di circa mq 1870. Per eventuale ristrutturazione, considerando al 40% il seminterrato, ad un terzo la terrazza, al 15% il lastrico, la superficie in sostanza non muta, risultando mq 1878.

- quanto alla proprietà , mq 115, senza considerare il vano accessorio (denunciato a comune in catasto);

- quanto al fondo di proprietà

mq 44 il fondo lato Via Veneto, n.c. 54;

mq 170 la parte lato Via XX Settembre;

mq 130 la corte esclusa con accesso carrabile.

Individuazione catastale. Al Catasto Fabbricati del Comune di Castelfiorentino:

proprietà. Le porzioni di proprietà, come dalle planimetrie allegate, erano individuate nelle schede registrate presso l'U.T.E. di Firenze il 9.10.1989 ai n. 64984 e 64985, quanto all'edificio di opificio vero e proprio, e con l'ulteriore scheda in pari data 64986 quanto ai due vani in corpo separato. La scheda 64986 ha dato luogo ad inserimento in atti con la sola individuazione di foglio 51 particella 110 sub. 7, senza censimento, nel suo luogo inserita la variazione. La scheda 64984, che rappresenta porzione di piano terreno su Via XX Settembre di fatto tutt'uno con le altre parti, ha dato luogo a censimento in foglio 51, particella 108 sub. 5, Via XX Settembre 33, piano terreno, categoria C/3 di classe 2, con la consistenza di mq 149 e la rendita di L. 730.100. La scheda 64985 risulta irreperibile, nonostante le ripetute ricerche (anche di questo luglio 2001), presso il disestato Ufficio del Territorio di Firenze, sia per inserimento che

fisicamente la denuncia, che pure risulta nell'apposito registro dell'epoca. Dalla copia della stessa fornita dal signor si evince che con essa denuncia si annullavano, tutte del foglio 51, le unità particelle 103 sub. 2, 103 sub. 3, 103 sub. 4, 104 sub. 2, 104 sub. 3, 106 sub. 2, 106 sub. 3, 106 sub. 4, 109 per intero, 346 per intero, 360 per intero e 107/a, porzione in quanto già trattata nella pure annullata scheda 26007 del 24.10.'77 (ivi annullate le unità di riferimento particelle 107 sub. 2 e sub. 4), il tutto secondo il tecnico dovendo dar luogo a censimento nel foglio 51 con le particelle 103/a, 104/a, 106/a, 107/a ed intere 109, 346, 360. La rappresentazione della scheda 64985 è stata superata per la presentazione di ulteriori schede, per frazionamento della proprietà pur di fatto unicamente condotta, registrate presso l'U.d.T. di Firenze il 3.4.1996, prott. 37571 e 37572, denuncia tuttora inevasa, ma reperibile e reperita. Si è sopra fatto cenno che le planimetrie allegate sono quelle della variazione 64985 perché più semplice nella loro interezza ed anche perché più complete, sfuggite al grafico ma non alla denuncia (avendo controllato che non vi è una terza planimetria) i due vani al piano secondo al n.c. 52. Tentando di riepilogare questa complessa situazione, si ritiene che la proprietà di cui si tratta sia da individuare come:

- per i due vani separati foglio 51, partic. 110 sub. 7, scheda 64986/89;
- per porzione dell'opificio al piano terreno su Via XX Settembre, foglio 51, partic. 108 sub. 5, C/3 di seconda, mq 149, L. 730.100;

- per la parte principale dell'opificio, foglio 51, partic. 103 sub. 2, 3 e 6, partic. 104 sub. 2 e 3, partic. 106 sub. 2, 3 e 4, partic. 109, partic. 346, partic. 360, partic. 107/a già scheda 26007/77, a sua volta ex 107 sub. 2 e sub. 4, quindi scheda 64985/89 ed ancora schede 37571/96 e 37572/96;

proprietà (, nata a Castelfiorentino il 18.2.1932):

- l'unità non è censita nella sua attuale consistenza, denunciata con variazione scheda, non sfogata, registrata presso l'U.T.E. di Firenze in data 11.2.1992 al n. 31933, ivi indicate le particelle 103 sub. 1, 104 sub. A, 275 sub. A e 105 del foglio 51, già foglio 51 particella 103 sub. 1 unita alle particelle 104 sub.1, 105 e 275, tuttora censita l'unica unità con la pregressa consistenza in categoria C/2 di classe prima, mq 233, L. 745.600. In sintesi scheda 31933/92, foglio 51 particelle 103, 104, 105 e 275 tutte per porzioni;

proprietà :

- da recente atto (di mutuo, not. Frediani di Castelfiorentino 17.11.1999) si evince che le due unità sono individuate nelle denunce di variazione registrate il 24.10.1977 al n. 26008 (già foglio 51 partic. 107 sub. 5 e 107 sub. 4 in parte) e il 18.12.1990 al n. 62955 (già foglio 51 partic. 107 sub. 6). Di queste variazioni, irreperibili totalmente nel 2000 presso l'Agenzia del Territorio (catasto, ora detto A.d.T)., si è trovata ora, e unicamente come deposito, non in atti, la sola scheda 62955, relativa all'unità a destra per chi guardi dalla via, indicata come abitazione, col gabinetto sulle scale, con l'attuale vano accessorio disegnato

come terrazza e indicato a comune. Delle vecchie unità la particella 107 sub. 4 risulta annullata, non più esistente; la 107 sub. 5 risulta intestata a certo Altamore Antonino come A/4 di prima, di vani 2,5 L. 215.000; la 107 sub. 6 –e di questa si è potuto vedere la planimetria antica, non variata– è tuttora intestata a Garosi Sabatino, indicato come dante causa dal signor . In sintesi le due unità: scheda 26008/77, foglio 51 partic. 107 per porzione; scheda 62955/90, foglio 51 partic. 107 per porzione.

La situazione è riferita a planimetrie sostanzialmente complete, salvo particolari e imperfezioni, con storia che non si è potuta integralmente controllare. Unica possibilità di aggiornare il tutto, superando le carenze dovute all'arretratezza e al disordine dell'Ufficio è quella di provvedere ad ulteriore aggiornamento col metodo attuale, Docfa. Il che implica però un lavoro non indifferente, con la ricostruzione storico-catastale-contrattuale della proprietà, con misurazioni, dati, valutazioni. Da valutarne quindi la necessità e l'impostazione al momento dell'utilizzazione, ovvero della vendita, soprattutto in base all'impostazione della stessa, che potrebbe essere anche frazionata.

Proprietà. Le acquisizioni del signor sono state molte, componendo man mano la proprietà di diritto e poi di fatto, con le costruzioni in sopraelevazione.

Il primo acquisto fu eseguito dal padre del signor , Alfredo fu Guglielmo, da Del Pela, allora di piccolo locale e magazzino su Via Lungo le Mura, con atto not. Nardi di Castelfiorentino 6.10.1954, rep.

11758, fasc. 6578. Si aprì poi la successione, il 12.1.1955, come da denuncia trascritta (alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Volterra, così come tutti gli altri relativi atti, indicati con i dati del Registro Particolare) il 29.7.1955 al vol. 563 art. 296, a favore del signor , con usufrutto uxorio alla coniuge superstite; fece seguito, con atto Nardi 19.4.1955 reg. Castelfiorentino il 6.5.1955 al n. 67, trascritto 13.5.1955 vol. 555 art. 1237, cui partecipava per la parte acquirente il sig. , dichiarazione integrativa ed esplicitiva dei diritti di sopraelevazione e di affacci.

Vi fu poi l'acquisto del diritto di sopraelevazione da Borgioli, con atto not. Nardi di Castelfiorentino 11.7.1955, reg. Castelfiorentino 23.7.1955 n. 88, trascritto il 9.8.1955 vol. 564, art. 352, cui fece seguito un verbale di constatazione dello stesso not. Nardi 4.8.1955, registrato a Castelfiorentino il dì successo al n. 115.

Con atto not. V. Tavassi di Certaldo 15.10.1966, registrato a Castelfiorentino il 19.10 detto al n. 793, trascritto il 21.10.1966 al vol. 460, art. 3662, fu acquistato da Ancillotti il diritto di sopraelevazione su Via XX Settembre, porzioni delle particelle 275 e 104.

Con atto not. V. Tavassi di Certaldo 15.10.1966, registrato a Castelfiorentino il 19.10 detto al n. 794, trascritto il 21.10.1966 al vol. 460, art. 3665, fu acquistato da Puccioni il diritto di sopraelevazione su altra porzione.

Con atto not. V. Tavassi 3.2.1968, registrato a Castelfiorentino il 7.2.1968 al n. 104, trascritto il 9.2.1968 al vol. 547, art. 552, furono

acquistati da Ancillotti il piano primo di Via Veneto 56, con lastrico solare e il fondo attuale stanza riunioni e aspetto.

Con atto not. Mosca di Castelfiorentino 10.3.1969, registrato a Castelfiorentino il 17.3 detto al n. 287, trascritto il 17.3.1969 al vol. 622, art. 1072, con rettifica not. Frediani di Castelfiorentino 6.4.1990, registrato a Empoli il 23.4.'90 al n. 990, trascritto il 5.5.'90 all'art. 1985, fu acquistato da Pessuti l'appartamento di tre vani al piano secondo dal n.c. 52.

Con atto not. Mosca di Castelfiorentino 18.6.1969, registrato a Castelfiorentino il 1.7.1969 al n. 670, trascritto il 25.6.1969 al vol. 644, art. 2569, fu acquistato da Pinelli il piano primo dal n.c. 52.

Con atto not. Mosca 5.7.1978, registrato a Empoli il 20 detto al n. 2438, trascritto il 14.7.'78 al vol. 1342, art. 2604, fu acquistato da Puccioni e Betti l'intero secondo ed ultimo piano della palazzina in angolo, con la soffitta.

Con atto not. Mosca 23.7.1981, registrato a Empoli il 30 detto al n. 2644, trascritto il 29.7.1981 al vol. 1579, art. 3554, furono acquistati da Agostini due vani in corpo distaccato.

Con atto not. Mosca 8.1.1982, registrato a Empoli il 25 detto al n. 283, trascritto il 20.1.1982 al vol. 1621, art. 348, fu acquistato da Garosi e Santini l'appartamento al primo piano a destra con il vano oggi centrale termica dal n.c. 46.

Vi è stata poi un'ampia opera di costruzione.

La proprietà ha per provenienza un acquisto da Borghi Mario con atto trascritto il 19.3.1992 al vol. 2315, art. 1644.

La proprietà ha per provenienza un acquisto da Garosi con atto not. Frediani 21.12.1990, reg. Empoli 9.1.1991 al n. 250, trascritto il 18.1.1991 all'art. 420 e un acquisto da Altamore con atto not. Frediani 3.12.1990, reg. Empoli 18 detto al n. 2791, trascritto il 18.12.1990 all'art. 5570.

Gravami. I beni di proprietà sono stati oggetto di

- trascrizione contro art. 4547 in data 2.10.2000 di pignoramento a favore , in forza di decreto del Tribunale di Firenze in data 2.10.2000 n. 8709, inerente tutti i beni oggetto di questo elaborato;
- trascrizione contro art. 2049 in data 2.5.2001 a favore della Massa dei Creditori, in forza di sentenza di ammissione a concordato preventivo emessa dal Tribunale di Firenze il 5.4.2001n. 3865, anch'essa relativa a tutti i beni oggetto di questo elaborato;
- iscrizione art. 442 del 23.5.1994 a favore B.N.L. per complessive L. 3.280.000.000, di cui L. 2.000.000.000 di capitale, scaturita in forza di atto not. Periccioli 18.5.1994. L'iscrizione inerisce sostanzialmente l'opificio;
- iscrizione art. 921 del 5.12.1996 a favore B.N.L. per complessive L. 1.327.500.000, di cui L. 750.000.000 di capitale, scaturita in forza di atto not. Periccioli 21.11.996. L'iscrizione inerisce sostanzialmente l'opificio;
- iscrizione art. 817 del 28.5.1999 a favore B.N.L. per complessive L. 3.024.000.000, di cui L. 1.800.000.000 di capitale, scaturita in forza di atto not. Periccioli 21.11.999. L'iscrizione inerisce sostanzialmente l'opificio.

I beni di proprietà sono gravati di:

- iscrizione art. 346 del 14.4.1992 a favore della Cassa Rurale e Artigiana Cambiano per complessive L. 300.000.000, di cui L. 150.000.000 in linea capitale;
- iscrizione art. 1978 del 26.11.1999 a favore della Banca Credito Cooperativo di Cambiano per complessive L. 640.000.000, di cui L. 320.000.000 in linea capitale, accesa in forza di atto not. Frediani 17.11.1999.

I beni di proprietà sono gravati di:

- iscrizione art. 154 del 15.2.1991 a favore della Cassa Rurale e Artigiana Cambiano per complessive L. 160.000.000, di cui L. 80.000.000 in linea capitale;
- iscrizione art. 1979 del 26.11.1999 a favore della Banca Credito Cooperativo di Cambiano per complessive L. 500.000.000, di cui L. 250.000.000 in linea capitale, accesa in forza di atto not. Frediani 17.11.1999.

Circa la situazione di fatto sono da segnalare le confusioni dovute all'essere incastonate nella proprietà principale, , le altre collegate, fisicamente e per titolarità (, ma anche -), così con reciproci collegamenti, passi, accesso alla centrale termica. Eventualmente da risolvere, con separazioni o accordi.

L. 47/85. Tutte le costruzioni sono anteriori al 1.9.1967, e pertanto alienabili. È questa un'opportuna indicazione, perché dalle pur laboriose visure eseguite presso il Comune, si ha notizia di vari moderni permessi per cose anche modeste, mentre non si trova molto

dei progetti addirittura d'impianto. Ai nominativi richiesti, di . e S.IV., e di alcuni altri componenti la proprietà e la storia, Mauro Borghi, Garosi, Altamore, Alfredo , si sono trovati, naturalmente tutti rilasciati dal Comune di Castelfiorentino, vari permessi, ovvero in ordine cronologico:

Al nominativo di

1. Licenza n. 598 del 25.5.1955 di trasformazione e sopraelevazione del fabbricato in Via XX Settembre, il vero e proprio opificio;
2. Autorizzazione 247/78/1 (questa rilevata solo dai registri, presumibilmente di manutenzione straordinaria);
3. Concessione n. 304/78/I del 30.11.1978, per modesto cambiamento in un prospetto laterale dell'opificio;
4. Domanda di sanatoria ex L. 47/85 protocollata il 7.2.1987 al n. 1632, pr. 2838/88/1, sospesa nel suo iter perché la parte non ha provveduto all'integrazione chiesta dal Comune il 28.4.1990. Inerisce però un fondo di terzi, che fu modificato, ha indicato allo scrivente lo stesso sig. , da questi nel corso dei propri lavori;
5. Concessioni n. 2512/88/1 e 2512/88/2 rilasciate in data 19.1.1989 entrambi scaturite da domanda di sanatoria domanda di sanatoria ex L. 47/85 protocollata il 30.9.1987 al n. 15154. Relativa questa domanda a più immobili, le due concessioni ineriscono la zona copertura dell'opificio, con vano tecnico, rappresentata l'intera costruzione moderna, ratificandone lo stato di fatto, almeno nei particolari;
6. Dichiarazione di inizio lavori ex art. 26 L. 47/85, protocollata il

14.6.1989 al n. 7956, inerente l'abbattimento di una parete nel piano secondo del n.c. 52;

7. Dichiarazione di inizio lavori ex art. 26 L. 47/85, protocollata il 6.7.1989 al n. 9016, inerente il rifacimento degli intonaci dei due vani mensa, ivi detti "due locali";

8. Dichiarazione di inizio lavori ex art. 26 L. 47/85, protocollata il 21.11.1989 al n. 15602, inerente porta sul retro del fondo n.c. 58 di Via V. Veneto, zona realizzata invece diversamente;

9. Autorizzazione n. 410/90/1 (reperita solo nei registri, presumibilmente per manutenzione);

10. Dichiarazione di inizio lavori ex art. 26 L. 47/85, protocollata il 30.5.1990 al n. 8043, inerente il piano terreno della palazzina di Via V. Veneto 56;

11. Autorizzazione n. 1993/0510 del 11.3.1994, inerente solo manutenzione all'edificio comprendente i vani mensa. L'intestazione è ai vari condomini, tra i quali l';

12. Concessione n. 2997/88/1 rilasciata in data 18.6.1992 scaturita da domanda di sanatoria ex L. 47/85 protocollata il 25.6.1987 al n. 8418, relativa al balcone a destra sul retro del n.c. 46 di Via V. Veneto;

13. Concessione n. 1995/0315 rilasciata in data 27.5.1998, scaturita da domanda di sanatoria ex L. 724/94 protocollata il 28.2.1995 al n. 3362. La concessione non è mai stata ritirata ma, a giudizio dell'addetto comunale, essa esiste, trattandosi di sanatoria, contrariamente a quel che sarebbe per una normale concessione. Inerisce l'apertura della porta che dal retro consente l'accesso alla

centrale termica;

14. Dichiarazione di inizio lavori ex art. 26 L. 47/85, protocollata il 27.4.1998 al n. 4922, per tramezzature in pannelli nell'opificio, zona uffici prossima alla palazzina.

Al nominativo di :

15. Autorizzazione n. 1924/0297 rilasciata in data 27.8.1994, inerente muro di contenimento per il cortile;

16. Dichiarazione di inizio lavori ex art. 26 L. 47/85, protocollata il 28.12.1994 al n. 20558, inerente demolizioni nel fondo;

17. Concessione n. 1995/0511 in data 17.1.1996. Il previsto intervento di ampliamento non è stato però eseguito;

18. Dichiarazione di inizio lavori ex art. 26 L. 47/85, protocollata il 22.2.1997 al n. 2693, relativa a intonaci.

Al nominativo di :

19. Dichiarazione di inizio lavori ex art. 26 L. 47/85, protocollata il 2.1.1991 al n. 28, inerente porte e collegamenti con le altre porzioni ;

20. Concessione n. 1992/0217 del 22.7.1994, per ristrutturazione del locale accessorio in sopratetto.

Da tutta questa ricognizione, però, non si riesce a fornire una situazione esatta, pari le puntuali operazioni moderne, con permessi e dichiarazioni persino per alcune manutenzioni, al pressappochismo dei più antichi permessi, difficile da ricostruire interamente la situazione iniziale. Pur trovando disponibilità in Comune, altro non si è potuto reperire. Vi sono, inoltre, anche in tempi moderni, varie modeste difformità, quali le accennate inversioni di centrali termiche

e servizi, il tutto di assai scarsa rilevanza, trattandosi in ogni caso di volumi anteriori al 1.9.1967, quindi commerciabili, trattandosi di ambienti da ristrutturare, irrilevanti i particolari, così come detto anche per la situazione catastale.

Stima. La proprietà è fisiologicamente divisa in due parti: le porzioni lato Via Veneto, di vecchie costruzioni man mano unite all'opificio, ma che possono essere, per struttura e dislocazione, autonome, così come erano sempre state, e da porzioni di opificio vero e proprio, di costruzione moderna. L'opificio è nato in tempi passati ed era molto adatto alla lavorazione della ditta del signor , di camiceria ed affini, con le lavoranti e gli impiegati a breve distanza da casa, parte del lavoro svolgendosi anche con lavoranti esterne, nelle proprie case. Oggi la situazione è evidentemente mutata, difficile pensare ad un opificio nel cuore della cittadina, quindi laddove dovesse finire l'attività della ditta si deve ritenere la cosa più probabile la riconversione in usi atti al centro e cioè, dato il tipo di strada un po' nascosta, molto meno visibile di Via Veneto, la trasformazione in abitazioni, il che appare consono alla tipologia dell'edificio, alla zona, al mercato (in vicinanza è in corso costruzione di edificio per abitazione, visibile anche la struttura nelle fotografie dal lastrico).

Il signor , che già aveva in animo di riciclare l'ambiente per eventualmente trasferire l'attività, ha fornito alcuni parziali grafici (cinque fogli che si allegano) di uno studio di riconversione in civili abitazioni, che sembra ben fatto, riuscendo ad utilizzare i vari spazi pur di forma irregolare. A questi fini è utile l'inserimento nella

proprietà del fondo , per reperire tra il lato Via XX Settembre ed ad esso gli spazi necessari per le rimesse auto. Per tale riconversione si sono supposte difficoltà da superare con il Comune (ipotizzandone anche per il mantenimento dell'opificio), che invece, nella persona dell'ingegnere capo dell'edilizia privata, ing. Borghini interpellato al proposito, e con domande dirette, si è trovato ben disposto. Anzi specificando che non vi sono limitazioni all'uso, sia esso per residenziale, commerciale, direzionale o turistico-ricettivo. Unico problema, come era facile intuire, quello dei parcheggi; ma anche per essi con notevoli aperture. Prima di tutto il Comune ritiene che il dettato della cosiddetta Legge Tognoli non inerisca le ristrutturazioni, neppure con cambio di destinazione. Così, pur considerando che i rapporti in essa legge indicati debbano comunque essere rispettati, essa diviene non una norma rigida, ma un'indicazione di massima e di buon senso. Ecco che comunque i fondi sono più che necessari, ma ecco pure che l'ingegnere ha pensato alla possibilità che l'imprenditore potrebbe collegare all'operazione un'area non troppo distante (posta all'interno dell'area ex Balli, zona di Via Magenta, formato ivi impianto residenziale e di servizi, con parcheggi autonomi e sufficienti) che il Comune possiede e che è destinata a parcheggio, realizzandovelo.

I beni, nel P.R.G. attuale (era in corso l'elaborazione di Piano Strutturale, oggi adottato ma non attuativo essendo in corso la redazione del Regolamento Urbanistico, che non muterà le previsioni per i beni in oggetto) sono inseriti, in zona A, in sottozona A2 quanto

agli edifici su Via Veneto, e in sottozona A4 l'opificio vero e proprio. I primi, di valore ambientale, possono essere oggetto di risanamento conservativo; l'altro di interventi fino alla demolizione e ricostruzione, in tal caso però con indici, pur validi (I:3), inferiori all'esistente.

Insomma un'informativa positiva; che, è ovvio, gli eventuali interessati potranno e dovranno approfondire al momento debito, anche vagliando altre possibilità quali, ad esempio, il vecchio progetto del sig. , di cui il medesimo faceva cenno, di realizzare nella proprietà una struttura alberghiera, in questo ed in eventuali altri casi allargando lo studio di fattibilità all'intera proprietà, particolarmente per i piani in elevazione, per il cui completamento, oltre alla già trattata proprietà , occorrerebbe l'altra ed ultima porzione di famiglia, così indicata, di proprietà del genero e della figlia del sig. , coniugi . A questo proposito, richiesto dal Commissario, si sono già espresse valutazioni sull'opportunità di ulteriore ventilata acquisizione, nella stessa lettera del 22.5.2001 di cui si trascrive il relativo passo:

Pur per adesso almeno non incaricato di esaminare la proprietà nel capoluogo intestata al genero e alla figlia del sig. , mi sembra opportuno un cenno, relativa la questione anche alla proprietà . Confermando, come nella mia 12.2. u.s., che il fondo è veramente opportuno che sia ricompreso nella proprietà ai fini della ristrutturazione dell'opificio per la parte tergale e dell'unitarietà della palazzina per la parte anteriore, la proprietà del genero-figlia è connessa a quella , che nella detta mia indicavo non di assoluta necessità. La realtà è che la palazzina di Via Veneto 46 è di proprietà di famiglia e per l'intero, salvo i due fondi nel lato anteriore realmente di terzi, sul tergo dei quali vi è pure proprietà di

famiglia (a sinistra una porzione genero-figlia, a destra la centrale termica dell'intero complesso). Il sig. mi ha spiegato di aver anche pagato un po' più del giusto le varie porzioni per ottenere l'unitarietà, per ottenere l'ingresso escluso, anche murata una porta tra atrio e fondo di destra; il tutto nell'ottica di ristrutturare addirittura l'intero complesso, quindi con la sola esclusione dei tre fondi (due nella detta palazzina nc 46, uno subito adiacente, nc 50, nella palazzina centrale) mancanti, a uffici o albergo. E allora la combinazione con la è di pari importanza a quella dell'unità genero-figlia, necessarie entrambe le proprietà a comporre la palazzina nc. 46. Essendo tutte porzioni gestibili anche autonomamente, la loro riunione crea di certo una possibilità in più, un po' di valore aggiunto, non una indispensabilità come è per il fondo (anche il tecnico comunale, ing. Borghini, mi ha accennato alla necessità del fondo per i posti auto, non assolutamente indispensabili per normativa, ma tali di fatto, pur egli indicandomi che vi è non troppo distante un'area comunale in attesa di un imprenditore che vi realizzi un parcheggio, che egli vedrebbe bene nella riprogettazione dell'opificio).

Tralasciando in questa sede di prendere in esame questa ed altre possibilità, di diverse destinazioni e di ulteriori acquisizioni, si ritiene che per la riconversione di tipo abitativo, dalla quale scaturirebbero unità interamente nuove, alienabili all'attualità mediamente a L. 3.3-3.500.000 al mq, sia necessaria una spesa di circa L. 800.000/1.000.000 al mq di lavori, quindi con differenza, e non valore, di L. 2.500.000 circa. Considerando i tempi, l'incidenza per l'impegno di porzione del piano terreno per autorimesse, i costi di progettazioni, di vendita, di organizzazione, di oneri ed infine anche l'utile, si ritiene che il valore che si possa oggi assegnare ai manufatti sia di L. 1.500.000 al mq, in sostanza simile a quello che dovrebbe valere l'opificio stesso per il suo valore intrinseco, il che conforta nella stima. Così per i piani in elevazione. Al 40% il valore

del seminterrato, quindi L. 600.000 al mq, al che si è già provveduto riducendo la superficie con lo stesso rapporto.

Quanto alle porzioni su Via Veneto si ritiene che, in posizione migliore ma non nuove, si debba indicare un valore intorno a L. 3.000.000 al mq per le porzioni più belle, L. 2.500.000 per le altre, a tutte le parti togliendo L. 300.000 al mq per la riconversione. Sono cifre indicative, assegnandosi poi valori separati a ciascuna porzione.

La piccola unità interna a Via Veneto, attuale mensa distaccata, già piccolo appartamento che nella sua modestia poteva pur essere relativamente appetibile, è oggi assai poca cosa, essendo stata declassata catastalmente a locali di sgombro, nel condono deposito e non più camera e cucina, difficile quindi la riconversione anche considerando che a Castelfiorentino in linea generale sono escluse le abitazioni dei piani terreni.

Eseguite queste considerazioni, si assegnano i valori:

Proprietà	
- al fondo n.c. 58, mq 60, a L. 2.000.000	L. 120.000.000
- al piano primo n.c. 56, mq 135, a L. 2.700.000	L. 365.000.000
- al piano secondo nc 56 mq 150, a L. 1.900.000	L. 285.000.000
- ai vani n.c. 52, mq 108, a L. 1.700.000	L. 183.000.000
- al piano primo n.c. 46, mq 50 a L. 2.400.000	L. 120.000.000
- ai vani mensa, mq 27, a L. 1.100.000	<u>L. 30.000.000</u>
Le porzioni lato Via Veneto sommano	L. 1.103.000.000
e quindi arrotondando L. 1.100.000.000	(lire unmiliardo-centomilioni).

La palazzina nn.cc. 54-56-58 è oggi usata unitariamente, compresa la proprietà e quindi l'atrio. Se ne è già indicata la totale superficie commerciale in circa mq 470. Si segnala questo fatto perché il fondo n.c. 54 può essere facilmente scorporato dalla parte tergale con cortile, specialmente in caso di riconversione dell'opificio. Trattata unitariamente la palazzina di mq 470, anche solo mediamente a L. 1.900.000 avrebbe un valore di quasi L. 900.000.000, non solo leggermente superiore (con la porzione –porzione di fondo di cui alla pagina seguente– si giunge a L. 845.000.000) ma con duplice possibilità di alienazione, potendo risultare di interesse anche il terra-tetto, in tale caso probabilmente meglio utilizzando le belle ristrutturazioni del piano primo.

Per l'opificio si è già detto di considerazioni di superfici e di valori. Quindi mq 1870 a L. 1.500.000 addurrebbero al valore di L. 2.805.000.000. Data la mole dell'investimento, in mancanza in particolare di uno studio completo (fosse biologiche, ecc.) e di una trattativa col Comune, si ritiene di dover abbattere tale importo di circa il 10%, giungendo al valore di L. 2.500.000.000 (lire duemililiardicinquecentomilioni).

Proprietà

Sono mq 115 frazionabili in due unità; L. 2.400.000, L. 275.000.000 (lire duecentosettantacinquemilioni).

Proprietà

Nella sua interezza si ha la superficie commerciale, considerando per intero i mq 44 di fondo, lato Via Veneto, al 70% la parte tergale, al

10% la corte esclua con accesso carrabile e con piano di carico, di mq 176. A L. 1.700.000, si ha il valore di L. 300.000.000 (lire trecentomilioni).

Separando il fondo tra porzione Via Veneto e porzione tergale, molto interessante per la riconversione dell'edificio, anche stante il piazzaleto carrabile, si possono individuare L. 75.000.000 per il lato strada (mq 44 a L. 1.700.000) e, considerando per il retro la superficie commerciale di mq (170 + 130 al 15%) 190, al valore di L. 1.200.000, L. 228.000.000. Complesamente si ritorna ai circa L. 300.000.000 già valutati.

Magazzino in Castelfiorentino

Oggetto. Si tratta di un modesto locale in Via XX Settembre n.c. 72, posto in fronte all'opificio, nella parte finale, composto di unico locale con sporto sulla via, al piano terreno. Lo sporto si intravede nella fotografia 36; il fondo è rappresentato in modo approssimativo nella planimetria catastale che si allega.

La superficie, adottando la catastale, è di mq 44.

Individuazione catastale. Il magazzino è individuato nel foglio di mappa 51 dalla particella 71 sub. 2, categoria C/2 di classe seconda, con la consistenza di mq 44 e la rendita di L. 167.200, ancora in conto, oltre che al signor con la paternità di fu Alfredo, alla madre Bracci Ada fu Giuseppe vedova per l'usufrutto di un mezzo. Il censimento è riferito alla planimetria sopra allegata.

Proprietà. Il bene è pervenuto per successione al sig. Alfredo , apertasi il 12.1.1955, come da denuncia trascritta il 29.7.1955 al vol.

563 art. 296, a favore del signor , con usufrutto uxorio alla coniuge (allora) superstite.

Gravami. I citati pignoramento art. 4547/2000 e la sentenza per il concordato art. 2049/2001.

L. 47/85. Il fondo è di costruzione assai anteriore al 1.1.1967, sostanzialmente immutato, alienabile.

Stima. Il fondo ha valore modesto, forse adatto in futuro a divenire accessorio di abitazioni, in particolare se riconvertito l'opificio. La sua forma stretta e lunga però consente non tanto il ricovero di più autovetture, che altrimenti dovrebbero essere continuamente tutte manovrate, quanto l'uso per rimessa nel lato anteriore, ripostiglio-laboratorietto nella parte tergale. Oppure un magazzino come è attualmente. A L. 1.2-1.300.000 al mq (x mq 44) arrotondando, L. 55.000.000 (lire cinquantacinquemilioni).

Riepilogo valori

1- Opificio e nucleo Castelfiorentino, V. Veneto - V. XX Settembre	
a) varie unità su Via Veneto, ,	L. 1.100.000.000
b) opificio	L. 2.500.000.000
c) due unità	L. 275.000.000
d) fondo	L. 300.000.000
2- Magazzino Castelfiorentino	L. 55.000.000

In fede,

(Michele Salvini)

Firenze, 3 agosto 2001.

Allegati:

- n. 150 fotografie, inerenti nell'ordine tutti i beni;

Per l'opificio in Castelfiorentino

Porzione :

- 5 planimetrie da unica scheda 64985/89;
- 1 planimetria da scheda 64984/89;
- planimetria dei due vani mensa distaccati;
- studio riconversione, in cinque fogli;

Porzioni :

- 1 planimetria delle due unità in unico foglio

Porzione :

- planimetria da variazione 31933/92;

Per il piccolo magazzino in Castelfiorentino

- planimetria catastale d'impianto;

A pag. 70, inserito in calce anche agli allegati, il verbale di giuramento.

TRIBUNALE DI FIRENZE
VERBALE DI GIURAMENTO

L'anno 2001 e questo dì tre del mese di agosto in Firenze.

Avanti il Giudice Delegato dott. _____ è
personalmente comparso il signor Michele Salvini, nato a Firenze il
19 gennaio 1948, geometra libero professionista, con studio in
Firenze Via Pier Capponi 87, il quale presenta la relazione che
precede, dichiarando di confermarla e ratificarla in ogni sua parte e
di volerla asseverare mediante giuramento.

Ammonito a norma di Legge il richiedente giura ripetendo la formula:
“Giuro di avere bene e fedelmente proceduto nelle funzioni
commessemi e di non avere avuto altro scopo che quello di far
conoscere ai giudici la verità”.

Letto, confermato e firmato.